

Politique de facturation et grille de tarification au locataire pour service ou bris responsable

Préambule

L'Office municipal d'habitation de Salaberry-de-Valleyfield (ci-après « l'OMH ») a pour mission d'offrir à ses locataires des logements de qualité, sécuritaires et bien entretenus. L'OMH assume les réparations et services qui relèvent de l'usure normale ou des défauts d'origine des bâtiments et des équipements.

Cependant, lorsque des bris, dommages ou besoins d'intervention découlent d'une **négligence**, d'un **usage abusif** ou d'un **acte délibéré** commis par le locataire, un membre de son ménage ou un visiteur, l'OMH appliquera la présente politique de facturation.

Celle-ci vise à responsabiliser les locataires, protéger le parc immobilier et assurer une gestion équitable et transparente des frais imputables.

1. But

- Responsabiliser chaque locataire et l'inciter à faire un usage normal et prudent de son logement, des espaces communs et des immeubles mis à sa disposition.
- Éviter que l'Office assume des coûts de réparations relevant d'un usage abusif, d'une négligence ou d'un acte volontaire de la part du locataire, des membres de son ménage ou des personnes à qui il permet l'accès à son logement.
- Renforcer les éléments contenus dans le guide de gestion et assurer la diffusion d'information claire aux locataires.

2. Champ d'application

La présente politique s'applique à **tous les locataires** de l'OMH de Salaberry-de-Valleyfield et couvre l'ensemble des immeubles administrés par l'Office.

Elle encadre la facturation et le recouvrement des frais **autres que le loyer** lorsque ceux-ci résultent de services, réparations, remplacements ou interventions rendus par l'OMH ou ses fournisseurs, et qui relèvent de la **responsabilité du locataire**.

3. Principes

- 3.1. L'OMH assure, par son équipe d'entretien et de conciergerie, le maintien en bon état des logements, terrains, immeubles et autres équipements nécessaires à une vie de qualité.
- 3.2. Le locataire assume la responsabilité d'un entretien régulier et du maintien en bon état de son logement par des soins ménagers adéquats. Il s'engage à ne pas modifier son logement sans autorisation écrite de l'OMH et à contrôler le comportement des membres de son ménage, des visiteurs et des animaux qui y ont accès.
- 3.3. Lorsqu'il est difficile de distinguer un bris dû à l'usure normale d'un bris imputable à un usage abusif ou à la négligence, **le bénéfice du doute sera accordé au locataire**.

- 3.4. Lorsqu'un bris relevant de la responsabilité du locataire est constaté, l'OMH facturera selon les modalités prévues à la section 5.
- 3.5. En cas de récurrence, l'OMH pourra confier les travaux à un entrepreneur et facturer au locataire **le coût réel complet** (matériel et main-d'œuvre).

4. Définition de bris responsable

Un bris est jugé responsable lorsqu'il est causé par :

- Négligence (ex.: robinet laissé ouvert causant un dégât d'eau, absence d'entretien d'un équipement).
- Usage abusif (ex.: surcharge d'une tablette ou d'un meuble entraînant sa rupture).
- Acte volontaire ou vandalisme (ex. : trou dans un mur, porte arrachée).
- Action d'un tiers autorisé par le locataire (membre du ménage, visiteur, animal).

Exemples de bris responsables :

- Toilette bouchée par un objet inadéquat.
- Perte de clés et remplacement de serrures.
- Gros rebuts laissés ailleurs qu'au dépotoir.
- Armoires ou surfaces endommagées par l'eau.
- Objets ou déchets laissés dans le logement lors du départ.
- Composants récents détériorés par manque d'entretien.

En cas de doute entre un bris lié à l'usure normale et un bris imputable au locataire, le bénéfice du doute sera accordé au locataire.

5. Modalité de facturation

La facturation se fait selon l'une des modalités suivantes :

a) Tarif fixe

Pour certaines interventions courantes, selon la grille en vigueur approuvée par le conseil d'administration et présentée au Comité consultatif des résidents.

b) Coût réel

En cas de vandalisme ou d'usage abusif, facturation du coût réel complet (main-d'œuvre et matériel, incluant services externes).

c) Plafond selon la capacité de payer

Pour les bris accidentels ou liés à la négligence, un plafond est appliqué :

- Le plafond correspond à **24 versements mensuels de 30 % de la part du locataire au coût du loyer**.
- Lorsque le coût dépasse ce plafond, l'excédent est absorbé par l'OMH.
- Ce plafond **ne s'applique pas** en cas de vandalisme ou usage abusif.

Exemple :

Loyer au bail : 430 \$ / mois
Moins supplément au loyer : (160 \$)
Part du locataire : 270 \$
30 % de 270 \$ = 81 \$ / mois
Plafond = $24 \times 81 \$ = 1\,944 \$$

Tout montant au-delà est assumé par l'OMH.

Le document *Grille de Tarification de l'OMH pour services et bris responsables*, qui est mis périodiquement à jour, indique les tarifs en vigueur.

6. Procédures

- Constat du bris et production d'un bon de travail
- Évaluation de la responsabilité par l'équipe technique.
- Transmission des informations et pièces justificatives à la pour facturation
- Avis écrit au locataire (montant et délai de 30 jours pour paiement)
- Possibilité d'entente de paiement avec la comptabilité
- Recours aux procédures de recouvrement en cas de non-paiement (conformément à la politique de perception)
- En cas de non-respect répété, possibilité de recours à la Régie du logement et/ou saisie

7. Dispositions générales

- La direction à l'aide de l'équipe technique veille à l'application de la politique, informe les locataires et fournit les données nécessaires à la facturation.
- La direction à l'aide de l'équipe de la location applique la facturation, gère les ententes et assure le recouvrement.
- La direction met à jour la tarification périodiquement et la présente au conseil d'administration.
- La grille de tarification est diffusée à tous les locataires et annexée aux règlements d'immeubles.

Grille de Tarification de l'OMH pour services et bris responsables

Coûts en vigueur à partir du 1^{er} octobre 2025 – OMH Valleyfield

Service	Coût du service régulier (pendant les heures d'ouverture)	Temps supplémentaire (en dehors des heures d'ouverture)	
		Lundi au samedi (sauf jours fériés)	Dimanche et jours fériés
Toilette bouchée			
Déboucher avec fichoir	25 \$	60 \$	105 \$
Enlever la toilette	50 \$	70 \$	135 \$
Perte de clés			
Débarasser une porte	25 \$	60 \$	105 \$
Remplacement de serrure	25 \$	60 \$	105 \$
Faire une nouvelle clé	25 \$	60 \$	105 \$
Drain bouché			
Évier de cuisine, lavabo, bain	40 \$	60 \$	105 \$
Moustiquaire	30 \$	N/A	N/A
Fenêtre Porte patio	50 \$	N/A	N/A
Batterie/pile pour avertisseur de fumée	5 \$	N/A	N/A
Vignette de stationnement	10 \$	N/A	N/A
Pose ou enlèvement air climatisé, Unité portative (Phare, Dominicaines et Manoir Des Iles)	75 \$	N/A	N/A
*appel de service sans raison valable sur le service d'urgence		75\$	75\$
Tarif horaire pour toute autre réparation qui relève de la responsabilité du locataire L'OMH se réserve le droit de facturer les matériaux utilisés pour effectuer une réparation dont le locataire est responsable	30\$/h	45\$/h	60\$/h + frais de déplacement

Ce tableau comprend les situations les plus souvent rencontrées dans un logement. Tout autre bris survenu à la suite d'une négligence ou un abus sera analysé et des frais d'intervention supplémentaires pourraient être facturés si nécessaire. (Main d'œuvre de notre personnel, matériel, service externe pour réparation (ascenseur, système d'accès, plombier, électricien, entrepreneur, etc.)