

GIA-GESTION INC.

Société de gestion et de consultation immobilière

HEC Montréal

Logements pour étudiants en programme d'échanges

CONTRAT DE RÉSERVATION

Fonctionnement du service

- HEC Montréal est l'une des seules universités à déployer autant d'efforts sur le logement pour les étudiants inscrits en programme d'échanges. Le service est gratuit et les coûts sont entièrement assumés par HEC Montréal. Cela vous évite de vivre le stress de la recherche d'un logement court terme.
- Tous les logements réservés doivent rencontrer les critères déterminés par GIA-Gestion et HEC Montréal. Ils doivent tous être meublés, équipés et pourvus des services de base.
- La durée d'occupation est **négociée (1 session : du 20 août au 31 décembre ; 2 sessions : du 20 août au 31 mai)** et les prix sont fixés par session à l'avance.

Dépôt et questionnaire

Dépôt de réservation et de garantie

- Le dépôt est obligatoire et constitue la réservation du logement. De plus, celui-ci devient une garantie pour le locateur en cas de non respect d'entente, de perte, de bris ou autre. Le dépôt est conservé si l'étudiant se désiste de sa réservation après la date mentionnée sur le site web.

Politique d'annulation par GIA-Gestion

- GIA-Gestion inc. s'engage à annuler la réservation et à rembourser le dépôt s'il ne reste aucune chambre disponible. Le remboursement sera remis à l'étudiant à son arrivée aux HEC.

Questionnaire de réservation

- Le questionnaire permet de vous jumeler selon vos affinités et habitudes de vie. Nous tentons du mieux possible de respecter vos choix et votre budget, mais malheureusement, il nous est impossible de rencontrer toutes les exigences.

Visite et réservation

Critères de sélection, visite et réservation

- Le logement doit respecter les critères pré-établis de localisation, d'état des lieux, de propreté, d'aménagement, de prix et d'ouverture d'esprit des locateurs.
- Pour cette session, 250 étudiants seront accueillis aux HEC, pour lesquels 65 unités seront réservées.
- Au fil des ans, nous avons travaillé à développer une relation de confiance avec plusieurs locateurs et grâce au bon comportement des étudiants des sessions précédentes, plusieurs ententes ont pu être renouvelées. Cependant, de nouvelles unités sont nécessaires à chaque session et c'est là la principale raison pour laquelle il nous est impossible de vous fournir des détails et des photos sur les unités, le parc se renouvelant constamment.
- Si le logement est réservé, les locateurs doivent compléter un formulaire de jumelage similaire à celui que vous avez complété.

Jumelage

- Lorsque les 65 premières réservations sont complétées, le processus de jumelage est enclenché. Les questionnaires sont triés par sexe, fumeur ou non, allergies, localisation

désirée, genre de colocation, habitudes de vie et exigences spécifiques.

- Nous travaillons sur la base du premier arrivé, premier servi, allouant les chambres selon la date à laquelle le dépôt a été versé accompagné du questionnaire.
- La dernière étape étant la relecture, l'annotation et le jumelage final des questionnaires des étudiants avec ceux des locateurs.

Mandat

- Notre mandat consiste à rechercher et à réserver à l'avance 65 places en colocation. Cependant, considérant la forte demande, nous tentons le plus souvent possible d'excéder ce nombre.
- Dans les deux semaines suivant votre la prise de possession de la chambre, un suivi sera fait par courriel. Il est important que vous nous fassiez part de vos commentaires.
- Par la suite, notre mandat se termine, mais advenant un problème majeur, nous serons disponibles.

Durée et type de contrat

Colocation

- Le contrat signé avec votre locateur en est un de colocation, vous n'êtes ni sous-locataire ni cessionnaire de bail.
- Le locataire est responsable du bail avec le propriétaire et du comportement des personnes à qui l'accès est permis, donc vous. Agissez avec prudence, diligence et respect d'autrui

Établissement des prix

- En général, les baux au Québec ont une durée de 12 mois du 1^{er} juillet au 30 juin et les logements offerts sont non meublés et sans services (chauffage, électricité, eau chaude, téléphone, etc.)
- Pour vous, un terme plus court et un prix incluant les meubles et toutes les charges ont été négociés.
- Selon la grandeur de la chambre et la condition générale de l'appartement, les prix ont été fixés entre 2 200 \$ et 2 850 \$ par session. Certains locateurs fournissent le service d'entretien ménager, mais pour les autres, le locateur peut retenir un tel service et vous demander de payer votre part.

Comparaison

- Les logements sont individuels et situés dans des immeubles différents et l'aménagement varie selon les goûts des locateurs. Ainsi, il n'est pas pertinent de comparer les unités entre elles. Chaque endroit a ses avantages et ses inconvénients.

Exclusions

- Certains logements sont équipés d'appareils de buanderie. Le coût d'utilisation n'est pas inclus dans le prix du loyer. Des frais supplémentaires de 50 \$ par session sont exigés pour leur utilisation. L'utilisation de ces appareils est réservée **EXCLUSIVEMENT** aux occupants des lieux. Pour les autres unités, une buanderie payante est accessible soit dans l'immeuble même ou à proximité.
- Le service téléphonique de base n'inclut pas les appels interurbains, les cartes d'appel sont d'ailleurs beaucoup plus avantageuses. **ATTENTION** au service Étoile de la compagnie de téléphone (la composition * et deux chiffres vous permet d'accéder à divers services, dont le dernier numéro de l'appelant): des frais de 1,25 \$ plus taxes par utilisation seront exigés.
- **Accès Internet : veuillez vérifiez la limite de téléchargement avec le locateur afin d'éviter que des frais excédentaires vous soient facturés.**

Mode de paiement

Respect des échéances

- Mis à part le dépôt versé lors de la réservation, un versement additionnel de 1 000 \$ CAN doit être payé le 20 août 2010. Ce paiement est OBLIGATOIRE pour tous et à défaut, les clés du logement ne vous seront pas remises.
- Pour les étudiants qui sont inscrits pour une session, le solde est payable le 1^{er} octobre 2010 au locateur. Pour ceux qui demeurent deux sessions, le solde est payable en trois versements les 1^{er} octobre 2010, 1^{er} décembre 2010 et 1^{er} février 2011.
- Les dates sont inscrites sur le contrat et NE SONT PAS NÉGOCIABLES. Prévoyez donc le retrait quelques jours avant l'échéance.
- Un mois avant la fin de votre séjour, un paiement de 500 \$ sera remis à votre locateur, par notre entremise, si celui-ci a respecté les obligations découlant du contrat.

Durée prolongée

- Si vous êtes ici pour deux sessions et que vous désirez prolonger votre séjour, vous devrez négocier une entente avec votre locateur et payer le montant convenu sans délai.
- Il est important de nous en aviser pour que nos dossiers soient mis à jour et que votre dépôt vous soit remboursé.

Obligations—Locateurs

Bon état du logement

- Le locateur doit remettre le logement en bon état lors de la prise de possession.
- Veuillez lire l'annexe au contrat et spécifiez toute défectuosité pour éviter tout problème lors du remboursement du dépôt.

Paiement des charges

- Toutes les charges inhérentes au logement sont incluses dans le loyer. Si tel n'est pas le cas ou s'il y a interruption d'un service, prière de nous en aviser par courriel sans délai.

Entretien des lieux

- Le logement vous sera remis en bonne condition, vous devez le maintenir ainsi tout au long de votre séjour. Vous êtes responsable de l'entretien de votre chambre et devez partager le nettoyage des pièces communes avec les autres colocataires. Un calendrier répartissant les tâches s'avère utile dans ce cas.

Respect de l'étudiant

- Votre chambre est votre espace privé; le locateur ne peut y entrer sans permission sauf en cas de force majeure ou d'insalubrité.
- En colocation, le respect mutuel est primordial. Si tel n'est pas le cas, parlez-en avec les personnes concernées.

Inspection au départ de l'étudiant

- Le locateur est responsable de l'inspection à votre départ. Normalement, il devrait visiter votre chambre quelques jours avant votre départ et vous faire part de ses commentaires. Vous devrez donc suivre ses recommandations pour éviter la retenue en tout ou en partie de votre dépôt de garantie.

Obligations—Étudiants

Vérification du logement à l'arrivée

- Il est de votre devoir de vérifier le logement lors de la prise de possession. Tel que mentionné précédemment, si vous observez un problème, notez-le sur l'annexe.

Entretien des lieux - Assiduité et produits d'entretien

- Durant votre séjour, en plus de l'entretien de votre chambre, vous serez responsable de celui des espaces communs. Cette tâche doit être faite à toutes les semaines et partagée avec les autres occupants. Pour vous aider à répartir équitablement les tâches, référez-vous à l'annexe concernée. Rappelez-vous également que le travail sera plus facile si vous nettoyez régulièrement les lieux et les appareils électroménagers. À défaut, vous pourriez perdre votre dépôt. Notez aussi que le locateur a le droit d'embaucher du personnel d'entretien et de diviser les coûts entre tous les occupants.
- Dans certains cas, vous cohabitez avec une personne qui demeure déjà dans les lieux. Des produits d'entretien seront mis à votre disposition, mais vous devrez les remplacer lorsque requis. Il en va de même pour le papier essuie-tout, le papier hygiénique, les produits d'emballage, les sacs à poubelles, etc. Rappelez-vous que vous partagez un logement et les frais qui s'y rattachent.

Respect des colocataires et voisins

- Nous comprenons que vous êtes jeune, que vous avez le goût de vivre et d'avoir du plaisir. Cependant, le respect des lieux et des personnes qui vous entourent doit occuper une place majeure dans votre vie. Les logements n'étant pas insonorisés, il faut être vigilant et penser que votre liberté s'arrête là où celle des autres commence.

« Fêtes »

- Les fêtes (*party*) de quelque nature que ce soit sont formellement interdites dans les logements et autour de l'immeuble. Cette condition est primordiale et si elle n'est pas respectée, vous pourriez être mis à la rue et devoir quand même payer votre logement. Pensez-y!

Invités

- Si des amis ou de la famille décident de demeurer quelque temps avec vous, il est obligatoire d'en aviser le locateur. Il a le droit de refuser ou d'accepter et peut exiger des frais pour le séjour.

Remise des lieux au départ

- Il nous fait toujours plaisir de vous informer, après votre départ, que votre locateur a autorisé le remboursement du dépôt de garantie. Cela veut dire que tout a bien été et que les lieux ont été remis dans la même condition qu'à l'arrivée. Le cas échéant, une portion ou la totalité du dépôt sera utilisée pour couvrir les frais de nettoyage, de réparation ou de frais excédentaires

Bris les plus fréquemment constatés

- Les fenêtres sont pourvues de stores et s'ils ne sont pas manipulés correctement, il en résulte des bris pour lesquels vous êtes responsable.
- Des bris ont souvent été notés sur les casseroles. Ces accessoires de cuisine coûtent cher et il est dommage de constater que plusieurs étudiants ne savent pas s'en servir. Évitez les températures excessives et n'utilisez que des ustensiles en mélamine ou en bois. Récurez-les convenablement immédiatement après leur utilisation.
- Le rideau de douche est indispensable et doit être bien fermé. Plusieurs dégâts d'eau sont survenus parce que les étudiants ont été négligents. Le rideau de douche est également fragile, manipulez-le avec soin.
- La majorité des planchers des appartements sont en bois franc. Marcher avec des souliers peut les endommager. Il est donc obligatoire de retirer vos souliers avant d'entrer.

Problèmes en cours de contrat

- Vous devez évaluer la nature du problème. Dans la majorité des cas, les problèmes sont mineurs et peuvent facilement être réglés en communiquant avec la personne concernée (ex: ordures, vaisselle, etc.) Rappelez-vous que vivre en colocation exige des compromis de part et d'autres, mais que vous vivrez tout de même une très belle expérience.

Annulation de contrat

- Un contrat lie les deux parties et pour le résilier, vous devez obtenir l'accord du locateur.
- En signant le contrat, vous devenez responsable des engagements que vous prenez. Le locateur peut vous demander de trouver un preneur pour la chambre aux mêmes conditions que les vôtres.

Assurances pour les biens personnels

- Advenant un sinistre, vos biens ne seront pas couverts par l'assurance de votre locateur et ce dernier ne sera pas tenu responsable. Nous vous conseillons de contracter une assurance de biens personnels dès que possible.

Température du logement

- Les températures varient considérablement en automne. Il devient dès lors difficile, voire impossible, de garder une température confortable en tout temps. La température recommandée est de 21° C et le locateur n'est pas tenu de chauffer les lieux à un degré supérieur à cette recommandation.
- L'utilisation de chauffage d'appoint est dangereuse et coûteuse. Vous pourriez être tenu responsable du surplus de coût. Nous vous conseillons de ne pas utiliser ce type de chauffage, mais plutôt de vous vêtir convenablement et de vous assurer que votre lit dispose d'une literie appropriée.

Humidité excessive

- Pour éviter les problèmes de moisissures, il faut aérer les lieux et utiliser les appareils de ventilation de la cuisine et de la douche. Au cas où il n'y en aurait pas, abaissez le chauffage et ouvrez la fenêtre durant 10 minutes.
- Si la céramique démontre des signes de moisissures, nettoyez-la avec un mélange composé de bicarbonate de soude, de javellisant et d'eau.

BON SÉJOUR À MONTRÉAL

Je déclare avoir lu et compris le présent règlement et j'accepte de le respecter intégralement.

Signé à le mai 2010.

Nom et matricule HEC

Signature