

PAR COURRIEL

Québec, le 16 janvier 2023

Monsieur,

Nous donnons suite à votre demande d'accès, reçue le 15 décembre 2022, afin d'obtenir le ou les documents suivants :

- « 1. Le type de programme PSL en vigueur à la Coopérative Bélair, 3280 Bélair boîte 400, Montréal, H2A 2A1
2. La documentation donnant la description du dit programme
3. La date de début et de fin du dit programme
4. Une copie du contrat type entre la SHQ et une coopérative pour ledit programme
5. Si ledit programme protège un locataire non membre de la coopérative de la reprise du logement en vertu de l'article 1957 C.c. ou de l'éviction du locataire en vertu de l'article 1959 C.c. »

Après analyse, nous accédons en partie à votre demande. Vous trouverez les renseignements demandés en pièce jointe en ce qui a trait aux questions 2 à 4.

... 2

Concernant votre première question, il appert que la Coopérative Bélair gère des unités du volet Prêt hypothécaire indexé (PHI) du Programme de supplément au loyer. Il s'agit d'un volet découlant d'une aide financière en collaboration avec le gouvernement fédéral.

Finalement, nous ne pouvons donner à votre cinquième question, puisqu'il ne s'agit pas d'une demande d'accès à un document suivant l'article 9 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (RLRQ, chapitre A--2.1).

Conformément à l'article 51 de la Loi, nous vous informons que vous pouvez demander la révision de cette décision auprès de la Commission d'accès à l'information. Vous trouverez ci-joint une note explicative à ce sujet.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Responsable de l'accès aux documents et de
la protection des renseignements personnels,

(Original signé)

FADI GERMANI

N/Réf. : 2022-2023-42

**LOI SUR L'ACCÈS AUX DOCUMENTS DES ORGANISMES PUBLICS ET SUR
LA PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS**

CHAPITRE II

ACCÈS AUX DOCUMENTS DES ORGANISMES PUBLICS

SECTION I

DROIT D'ACCÈS

9. Toute personne qui en fait la demande a droit d'accès aux documents d'un organisme public.

Ce droit ne s'étend pas aux notes personnelles inscrites sur un document, ni aux esquisses, ébauches, brouillons, notes préparatoires ou autres documents de même nature.

1982, c. 30, a. 9.

RLRQ, chapitre A-2.1

LOI SUR L'ACCÈS AUX DOCUMENTS DES ORGANISMES PUBLICS ET SUR LA PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

51. Lorsque la demande est écrite, le responsable rend sa décision par écrit et en transmet copie au requérant et, le cas échéant, au tiers qui a présenté des observations conformément à l'article 49.

La décision doit être accompagnée du texte de la disposition sur laquelle le refus s'appuie, le cas échéant, et d'un avis les informant du recours en révision prévu par la section III du chapitre IV et indiquant notamment le délai pendant lequel il peut être exercé.

1982, c. 30, a. 51; 2006, c. 22, a. 28.

Avis de recours

À la suite d'une décision rendue en vertu de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*.

Révision par la Commission d'accès à l'information

a) Pouvoir :

L'article 135 de la Loi prévoit qu'une personne dont la demande écrite a été refusée en tout ou en partie par le responsable de l'accès aux documents ou de la protection des renseignements personnels peut demander à la Commission d'accès à l'information de réviser cette décision. La demande de révision doit être faite par écrit; elle peut exposer brièvement les raisons pour lesquelles la décision devrait être révisée (art. 137).

L'adresse de la Commission d'accès à l'information est la suivante:

Québec	525, boul. René-Levesque Est Bureau 2.36 Québec (Québec) G1R 5S9	Tél. : 418 528-7741 Numéro sans frais 1 888 -528-7741	Télec. : 418 529-3102
Montréal	500, boul. René Lévesque Ouest Bureau 18.200 Montréal (Québec) H2Z 1W7	Tél. : 514 873-4196 Numéro sans frais 1 888 -528-7741	Télec. : 514 844-6170

b) Motifs :

Les motifs relatifs à la révision peuvent porter sur la décision, sur le délai de traitement de la demande, sur le mode d'accès à un document ou à un renseignement, sur les frais exigibles ou sur l'application de l'article 9 (notes personnelles inscrites sur un document, esquisses, ébauches, brouillons, notes préparatoires ou autres documents de même nature qui ne sont pas considérés comme des documents d'un organisme public).

c) Délais :

Les demandes de révision doivent être adressées à la Commission d'accès à l'information dans les 30 jours suivant la date de la décision ou de l'expiration du délai accordé au responsable pour répondre à une demande (art. 135).

La Loi prévoit spécifiquement que la Commission d'accès à l'information peut, pour motif raisonnable, relever le requérant du défaut de respecter le délai de 30 jours (art. 135).

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Description du programme			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Programmes-clients et volets	B	4	8
Description	rendue et le propriétaire aura dix ans à partir de la décision pour retrouver le locataire et appliquer la décision. Si, après avoir exercé ses recours, le propriétaire n'a pu être remboursé, notamment à cause de l'insolvabilité du locataire, la SHQ pourra procéder au paiement des dépenses qu'elle jugera admissibles. Le coût des réparations effectuées en raison de l'usure normale de l'immeuble ne peut être remboursé. Volet PHI (PHI) Les unités de ce volet font partie des années de programmation 1986 à 1993. Le nom PHI provient de la nature de l'aide fédérale, reçue à l'origine sous la forme d'un prêt hypothécaire indexé (PHI). L'objectif de cette aide est d'assurer à des ménages la stabilité d'occupation participative (coopératives) en maintenant les augmentations de loyer au strict minimum. Cette aide fédérale se répartit en deux volets : - les coûts d'immobilisation peuvent être financés à 100 % par un prêt hypothécaire indexé. Les versements hypothécaires augmentent annuellement de 2 % de moins que le taux d'inflation. Cette formule permet de parer aux coûts croissants d'exploitation sans augmenter les loyers à un rythme plus rapide que celui du marché privé. C'est le premier volet de cette aide fédérale. - le second volet consiste en une subvention aux opérations pour combler l'écart entre les coûts d'exploitation et le montant que la coopérative pourra percevoir auprès de ses membres.		
Localisation	Ces unités sont localisées dans des coops. (2016-10-01)		
Durée	La durée de la subvention est de 35 ans à compter de la première date d'octroi de l'unité de supplément au loyer.		
Mandat de gestion	Une partie des logements (de 20 % à 50 %) des projets PHI sont subventionnés en vertu du programme Supplément au loyer. La gestion partielle de ces unités est confiée aux coopératives qui, exceptionnellement pour ce volet, ont conclu avec la SHQ des ententes d'une période de 35 ans.		
Frais de gestion	La SHQ ne verse aucun montant aux organismes pour la gestion du supplément au loyer. (2016-10-01)		
Partage des coûts	Les coûts liés à ces suppléments au loyer sont partagés entre les gouvernements du Canada et du Québec, dans une proportion respective de 75 % et 25 %. Les coopératives qui bénéficient de l'aide fédérale font l'objet d'un suivi de la part d'un agent de portefeuille de la SCHL.		

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Description du programme			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
Programmes-clients et volets	B	4	9
<i>Transfert des unités</i>	<i>Les unités du volet PHI sont transférables. Cependant, le transfert d'un organisme à un autre relève de la SCHL et non de la SHQ. (2016-10-01)</i>		
Description	Volet Autres (AUT) Peu d'unités de supplément au loyer font partie de ce volet qui regroupe des cas particuliers. La plupart de ces unités proviennent de projets fédéraux (coops ou OSBL) qui ont connu de sérieuses difficultés financières et qui ont ensuite été vendus à des propriétaires privés. Comme des unités de supplément au loyer avaient initialement été allouées dans ces projets, la SHQ et la SCHL ont décidé de continuer à verser la subvention aux ménages. La gestion de ces unités est similaire à celle des unités du volet Revente. Toutefois, comme elles ne font pas partie de l'accord de 1980, elles se retrouvent dans un autre volet, afin de les différencier.		
<i>Localisation</i>	<i>Ces unités sont localisées dans le marché locatif privé. (2016-10-01)</i>		
<i>Durée</i>	<i>La durée de la subvention est de 35 ans à compter de la première date d'octroi de l'unité de supplément au loyer. (2016-10-01)</i>		
<i>Mandat de gestion</i>	La gestion de ces unités est confiée à un mandataire, jusqu'au départ du ménage subventionné. Le supplément au loyer est alloué au ménage et constitue ainsi une aide directe à la personne. (2016-10-01)		
<i>Frais de gestion</i>	<i>Dans le cas où c'est un office d'habitation qui gère le supplément au loyer, la SHQ lui verse un montant pour les frais reliés à la gestion. (2016-10-01)</i>		
Partage des coûts	Les coûts liés à ces suppléments au loyer sont partagés entre les gouvernements du Canada et du Québec selon les termes et les conditions de l'année de programmation à laquelle elles appartiennent.		
<i>Transfert des unités</i>	<i>Les unités du volet AUT sont transférables. (2016-10-01)</i>		
Description	PROGRAMME-CLIENT PROGRAMME DE RÉNOVATION D'IMMEUBLES LOCATIFS (PRIL – RAC) Ce programme-client est l'ancêtre des programmes mis sur pied par le gouvernement du Québec (Achat-rénovation et AccèsLogis Québec) depuis le retrait unilatéral du gouvernement du Canada en janvier 1994. Il est aussi connu sous le nom de Résolution-Montréal. Le gouvernement du Québec a contribué financièrement à deux volets distincts, soit : • une aide à la pierre, par le biais du Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL); • une aide à la personne, par le programme Supplément au loyer.		

Numéro organisme	Nom abrégé	Code programme client	Numéro unité logement (annexe)	Code volet	Année programmation	Date engagement	Code état	Date transfert prévu au PSS
2212	Coop.Hab. Rue Bélair	PSL	10116	PHI	1989	1990-08-01	SU	2025-08-01
2212	Coop.Hab. Rue Bélair	PSL	10117	PHI	1989	1990-08-01	SU	2025-08-01
2212	Coop.Hab. Rue Bélair	PSL	10118	PHI	1989	1990-08-01	SU	2025-08-01
2212	Coop.Hab. Rue Bélair	PSL	10119	PHI	1989	1990-08-01	SU	2025-08-01
2212	Coop.Hab. Rue Bélair	PSL	10120	PHI	1989	1990-12-01	SU	2025-12-01
2212	Coop.Hab. Rue Bélair	PSL	10121	PHI	1989	1990-12-01	SU	2025-12-01
2212	Coop.Hab. Rue Bélair	PSL	10122	PHI	1989	1990-11-01	SU	2025-11-01
2212	Coop.Hab. Rue Bélair	PSL	10595	PHI	1991	1994-03-01	SU	2029-03-01
		Nombre :	8					

entente 257

Engagement 1989

825-0181
N/Réf.: 825-006-65260-0039

Société canadienne
d'hypothèques et
de logement



Canada Mortgage
and Housing
Corporation

Société
d'habitation
du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC

SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par et par André Bourgault, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes aux termes de la résolution adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: Coopérative d'habitation Bélair représenté(e) par et par dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le , portant le numéro et annexée aux présentes, ci-après appelé(e):

"LA COOPERATIVE"

Canada

Québec

105-07-89

.../2

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;
- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;
- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;
- ATTENDU QUE pour ce faire, "la Société", au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le droit mensuel convenu pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;
- ATTENDU QUE "la coopérative" est propriétaire d'une coopérative d'habitation permanente sans but lucratif de 25 logements situés dans la municipalité de Montréal qui sera aménagée en vertu du Programme fédéral des coopératives d'habitation et financée par un prêt hypothécaire indexé assuré en vertu de l'article 6 de la Loi nationale sur l'habitation;
- ATTENDU QUE "la coopérative" a convenu avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement de réserver certains logements de l'ensemble pour des ménages dans le besoin.
- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

a) "Client admissible":

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les seuils maxima établis conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

b) "Conjoint":

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) "Logement désigné":

Logement mentionné à l'Annexe A ci-jointe.

d) "Logement spécial":

Logement accessible par une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) "Loyer complet":

Coût encouru pour se loger, y compris les coûts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) "Loyer de base":

Concept dont un montant minimum est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par "la Société" de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet", auquel est ajoutée la surcharge résultant d'une contribution du "ménage dans le besoin" en lieu d'une municipalité. Cependant, le "loyer de base" qui est l'équivalent du droit mensuel d'occupation du locataire ne devra pas être supérieur à trente pour cent (30%) du "revenu total" du "ménage dans le besoin".

g) "Loyer payé":

"Droit mensuel convenu" stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) "Droit mensuel convenu":

Droit d'occupation courant tel qu'établi par "la coopérative" en fonction de la part des frais d'exploitation de l'ensemble, incluant les réserves de remplacement et les frais reconnus d'amortissement de la dette qui s'applique à chaque logement.

Lorsqu'un droit supplémentaire est ajouté au droit d'occupation pour qu'une contribution soit versée à un organisme représentant le secteur de l'habitation coopérative ou pour couvrir les frais d'amortissement de la dette se rapportant à une contribution sectorielle, ce droit supplémentaire ne peut être exigé des clients du Programme de supplément au loyer et n'entrera pas dans le calcul du "supplément au loyer".

Lorsque le "droit mensuel convenu" ne couvre pas le coût de tous les services (chauffage, eau, eau chaude), la "coopérative" peut rajuster le "loyer de base" comme il est décrit à l'alinéa f).

Pour la première année d'occupation du ménage subventionné, le droit du marché convenu est le loyer du marché établi par la S.C.H.L. et sera en vigueur jusqu'à la fin de l'exercice financier de "la coopérative", après quoi, nous exigerons le droit d'occupation courant.

i) "Ménage":

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) "Ménage dans le besoin":

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) "Règlement":

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) "Revenu total":

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) "Supplément au loyer":

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "droit mensuel convenu" d'une unité de "logement désigné" et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

2. Durée de l'entente

Sous réserve des articles 11 et 12, la présente entente est d'une durée de trente-cinq (35) ans. La date d'entrée en vigueur de la subvention pour chaque logement est indiquée à l'Annexe A. La date d'entrée en vigueur de l'entente ne peut jamais être antérieure à la date de signature par "la Société", et ni antérieure à la date d'ajustement des intérêts du projet.

3. Sélection des "ménages dans le besoin"

Seul un "client admissible" sera choisi pour occuper un "logement désigné". Un maximum de cinquante pour cent (50%) des "logements désignés" seront occupés par des "ménages dans le besoin" référés à "la coopérative" par "la Société".

Une fois sur deux, "la coopérative" doit aviser "la Société" qu'un "logement désigné" devient inoccupé et "la Société" peut exiger que le ménage subventionné qui occupera le logement soit choisi à partir des "ménages dans le besoin" référés à "la coopérative" par "la Société". Il est entendu, à moins d'entente contraire avec "la coopérative", que les "ménages dans le besoin" référés par "la Société" devront répondre aux mêmes critères d'adhésion à "la coopérative" que les autres demandeurs de "la coopérative" et que leur adhésion sera soumise à l'approbation du conseil d'administration de "la coopérative".

Les autres ménages subventionnés seront choisis par "la coopérative" à partir de sa propre liste d'attente. Il incombera à "la coopérative" de vérifier le revenu des "ménages" et de recueillir les renseignements permettant d'établir l'admissibilité des clients, tel que précisé dans l'Annexe B de la présente entente ou d'après les critères révisés qui peuvent être fournis à l'occasion par "la Société". "La coopérative" fournira à "la Société" les renseignements suivants sur les occupants choisis, selon une présentation jugée acceptable par "la Société":

- a) la vérification du revenu; et
- b) l'information déterminant l'admissibilité.

"La coopérative" convient de travailler conjointement avec "la Société" pour faire en sorte que les clients admissibles qui sont le plus dans le besoin soient desservis en proportion de leur nombre dans la collectivité.

4. Bail

4.1 Durée du bail

Le bail est d'une durée d'un (1) an, sauf pour les nouveaux locataires où le bail peut être de moins de douze (12) mois.

4.2 Forme du bail

Le bail utilisé doit être semblable à celui généralement utilisé par "la coopérative", être conforme aux lois du Québec, et toute modification des clauses particulières devra être soumise à l'approbation de "la Société" qui pourra en refuser l'application lorsque de telles clauses ne respecteront pas les lois du Québec ou la présente entente.

4.3 Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant exigé par "la coopérative". Cependant, "la coopérative" doit inscrire au bail ou sur un avenant au bail "le loyer de base" et le montant du "supplément au loyer".

5. Règles diverses

5.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

5.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi selon les normes suivantes:

- a) un logement studio est normalement réservé à une (1) personne seule;
- b) une première chambre à coucher est réservée au chef de "ménage" seul ou avec "conjoint";
- c) une chambre à coucher supplémentaire est réservée pour une (1) personne handicapée, le cas échéant;
- d) chaque chambre à coucher supplémentaire ne peut être occupée par moins d'une (1) personne, ni par plus de deux (2) personnes.

6. Engagements des parties

6.1 Logements fournis par "la coopérative"

"La coopérative" s'engage à fournir à "la Société", à partir de la date de désignation convenue à l'Annexe A, et pendant toute la durée de la présente entente, les "logements désignés".

6.2 Aide sous forme de "supplément au loyer"

"La Société", au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, paiera à "la coopérative", mensuellement et à l'avance, le "supplément au loyer" calculé à l'aide d'un formulaire détaillé, fourni et préparé à cette fin par "la Société" (voir Annexe B).

6.3 Part/contribution des membres

"La coopérative" veillera, dans les cas où le ménage subventionné est appelé à devenir membre de "la coopérative" et que tous les membres de "la coopérative" doivent verser une contribution initiale, à ce que les dispositions nécessaires soient prises pour que cette contribution n'empêche pas un "ménage" subventionné d'occuper un logement de "la coopérative".

6.4 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A, "la coopérative" sera alors tenue de remettre par écrit à "la Société" un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour "la Société" de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, "la coopérative" fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, "la Société" ne sera pas tenue de verser le "supplément au loyer" pour ce logement.

6.5 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que "la coopérative" ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

6.6 Logement inoccupé

"La Société" paiera le "droit mensuel convenu" jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement pendant un maximum de deux (2) mois, dans le cas où un "logement désigné" ne se trouve pas occupé à la date d'entrée en vigueur de la présente entente ou à la date convenue de disponibilité du logement, selon la plus éloignée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de la présente

entente, tous les paiements seraient calculés proportionnellement à compter de la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part de "la coopérative" dans le choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

"La Société" paiera à "la coopérative" le "droit mensuel convenu" du logement inoccupé, à compter du jour où la résiliation du bail du "ménage dans le besoin" prendra effet et jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau pendant un maximum de quatre (4) mois, à la condition que "la coopérative" informe "la Société" dans les deux (2) semaines qui suivent la réception d'un avis d'un "ménage dans le besoin" lui faisant part de son intention de résilier son bail, ou qu'il l'informe, dans le même délai, de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin" sans que celui-ci lui en ait donné préavis. Si "la coopérative" néglige d'informer "la Société" dans le délai prévu de deux semaines, celle-ci ne sera pas tenue de payer d'autres montants que le "supplément au loyer".

Lorsqu'un "logement désigné" est inoccupé depuis quatre (4) mois et que "la coopérative" ne consent pas à transférer la désignation, "la Société" peut interrompre l'entente et ne sera pas tenue de continuer le versement de tout montant de "supplément au loyer".

6.7 Surplus de "la coopérative"

Lorsque le droit d'occupation produit un surplus et que ce dernier est distribué aux "ménages" membres, sous forme de rabais ou de ristourne, le rabais ou la ristourne à verser aux "ménages" membres bénéficiant du "supplément au loyer" doit être payé à "la Société". Une clause à cet effet devra être inscrite dans le bail signé entre "la coopérative" et le "ménage" membre.

6.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "droit mensuel convenu" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de "la Société", le tout en accord avec les dispositions de la convention d'exploitation intervenue entre "la coopérative" et la S.C.H.L.

Six (6) mois avant le renouvellement du bail, "la coopérative" doit aviser "la Société" de toute modification qu'elle a l'intention d'apporter au bail.

"La Société" doit aviser "la coopérative" dans un délai de deux (2) mois de sa réception de l'avis de "la coopérative" de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

6.9 Responsabilité financière de "la Société"

Il est convenu que "la Société" n'est pas responsable envers "la coopérative" de tout manquement ou défaut de la part d'un "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec "la coopérative", y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de "la Société" envers "la coopérative" se limite aux paiements indiqués aux articles 6.2, 6.3 et 6.5 de la présente entente.

6.10 Ajustement

Lors du paiement trimestriel de l'aide prévue à l'article 6.2, "la Société" peut procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

7. Transfert de la désignation d'un logement

"La Société" peut révoquer la désignation d'un "logement désigné", sous réserve du consentement de "la coopérative". La désignation révoquée peut être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre projet exploité en vertu du Programme fédéral pour les coopératives (P.H.I.).

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le droit mensuel de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et le droit mensuel qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximum de neuf (9) mois peut s'écouler entre la révocation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement.

8. Responsabilité administrative

8.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

"La coopérative" doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que "la Société" l'exigera, sur les formulaires fournis par "la Société" (voir Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tout document concernant cette déclaration devront être conservés par "la coopérative" pendant une période de sept (7) ans.

8.2 Rapports et états financiers

Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, "la coopérative" doit transmettre à "la Société":

- le sommaire du "supplément au loyer" pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par "la Société" (voir Annexe D);
- une liste donnant le prix des logements du projet, le tout accompagné d'un extrait des résolutions acceptant tels documents.

"La coopérative" doit soumettre à "la Société", dans les quatre (4) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés ainsi qu'un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci selon le formulaire 2771 mentionné dans la convention d'exploitation intervenue avec la S.C.H.L.

"La coopérative" transmettra à "la Société" un rapport sur les modifications affectant les logements visés par la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages" ou toutes autres modifications du genre qui peuvent être apportées au besoin) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications dans un format à être déterminé par "la Société".

8.3 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure, que "la coopérative" fera parvenir au "ménage dans le besoin" ou recevra d'un "ménage dans le besoin", qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente, sera expédiée à "la Société" dans un délai de quinze (15) jours de l'envoi ou de la réception par "la coopérative".

8.4 Transfert des droits

"La coopérative" doit aviser "la Société" avant tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par la présente entente.

"La coopérative" doit exiger de la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par la présente entente, un engagement à respecter la présente entente.

9. Gestion de l'immeuble

9.1 Etat des logements

"La coopérative" doit livrer et maintenir le logement en bon état, conformément au Code civil du Québec.

9.2 Relations avec les locataires

"La coopérative" accorde au "ménage dans le besoin" bénéficiaire du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

Lorsque le "ménage" subventionné est membre de "la coopérative", celle-ci traitera le "ménage" de la même manière que tous les autres membres et lui offrira les mêmes installations et privilèges qu'à tous les autres membres.

9.3 Inspection

"La coopérative" permettra, à tout moment jugé raisonnable moyennant un préavis suffisant, aux représentants de "la Société" d'inspecter un "logement désigné" et l'immeuble ou les immeubles concerné(s) par la présente entente.

9.4 Dommmages injustifiés causés au logement

Lors d'un changement de locataire, s'il est, de l'avis de "la coopérative", nécessaire de rénover l'intérieur d'un logement dû à des dommages injustifiés causés par le locataire bénéficiant du "supplément au loyer" ou par des personnes à qui ce dernier a permis l'accès de son logement, "la Société" remboursera à "la coopérative" tous les frais raisonnables engagés pour réparer ces dommages, à condition que:

- ces dommages ne résultent pas d'un risque contre lequel une "coopérative" prudente s'assurerait généralement, et
- tous les efforts nécessaires aient été faits en vain par "la coopérative" pour obtenir du locataire bénéficiant du "supplément au loyer", le remboursement des frais de réparation des dommages.

10. Registres comptables, vérification des comptes et rapports

"La Société" ou son représentant, peut inspecter et vérifier tous les registres comptables, documents, pièces justificatives, livres et comptes se rapportant à l'exploitation et à l'administration de l'ensemble d'habitation. "La coopérative" gardera en sa possession pour une période minimale de sept (7) ans tous ses registres comptables, documents, pièces justificatives, livres et comptes.

11. Modification de l'entente

"La Société" peut, en tout temps, proposer la modification de la présente entente; elle avise "la coopérative" de son intention en lui faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

"La Société" pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par "la coopérative" d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque "la coopérative" fait défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

12. Défaut de "la coopérative"

"La Société" peut, en tout temps, aviser "la coopérative" de son défaut de respecter la présente entente, en lui faisant parvenir un avis indiquant ledit défaut.

"La Société" pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par "la coopérative" d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque "la coopérative" ne remédie pas à son défaut dans les trente (30) jours de la réception de l'avis de "la Société".

"LA COOPERATIVE"

SIGNEE A Montreal
CE 22 JOUR DE août 1990.

Représentant

Témoïn

Représentant

Témoïn

"LA SOCIETE"

SIGNEE A Québec
CE 22 JOUR DE août 19 90.

Représentant

Témoïn

Représentant

Témoïn

