

PAR COURRIEL

Québec, le 13 janvier 2025

Monsieur,

Nous donnons suite à votre demande d'accès, reçue le 13 décembre 2024, afin d'obtenir le ou les documents suivants :

- « - any rent subsidy contracts, between SHQ and Maison St-Dominique- Located at 20 Rue Guilbault E in Montreal, QC.
- a list of all programs receiving rent subsidies that are organized by Maison St-Dominique.
- any correspondence between SHQ and Maison St-Dominique involving a rent subsidy contract.
- documentation of any exemptions that have been made for Maison St-Dominique regarding AccessLogis.
- Any SHQ framework that MSD is bound to regarding an agreement with the "JAP" clinic at the CHUM. »

Après analyse, nous accédons à votre demande. Vous trouverez les renseignements demandés en pièce jointe. À noter que certains renseignements ne peuvent vous être communiqués suivant les articles 53, 54 et 59 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ, chapitre A-2.1).

Toutefois, puisque le programme AccèsLogis Québec ne prévoit pas de dérogation à ses normes, nous ne détenons pas de document faisant état d'une exemption pour la Maison St-Dominique. Cependant, s'il appert que nous n'avons pas bien saisi l'objet de votre demande à cet égard, nous vous invitons à nous en faire part.

... 2

De plus, veuillez noter que nous ne détenons aucun document concernant votre question au sujet d'un accord avec le CHUM. Ainsi, nous vous référons à l'un des responsables de l'accès à l'information de cette organisation aux coordonnées suivantes :

CHUM

Valérie Beauchamp
Cheffe de service - Archives médicales
CHUM
1051, rue Sanguinet, Pavillon C #C06.7241
Montréal (QC) H2X 0C1
Tél. : 514 890-8000 #27133
Télec. : 514 412-7606

valerie.beauchamp.chum@ssss.gouv.qc.ca

CHUM

Me Alexandra De Roy
Accès aux documents
Chef de service
850, rue Saint-Denis, 6e étage #S06-206
Montréal (QC) H2X 0A9
Tél. : 514 890-8000 #30537
Télec. : 514 412-7435

alexandra.de.roy.chum@ssss.gouv.qc.ca

CHUM

Janie Poirier
Protection des renseignements personnels
Conseillère cadre, protection des renseignements
personnels
850, rue Saint-Denis
Montréal (QC) H2X 0A9

janie.poirier.chum@ssss.gouv.qc.ca

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. : 2024-2025-72

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.

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

53. Les renseignements personnels sont confidentiels sauf dans les cas suivants:

1° la personne concernée par ces renseignements consent à leur divulgation;

2° ils portent sur un renseignement obtenu par un organisme public dans l'exercice d'une fonction juridictionnelle; ils demeurent cependant confidentiels si l'organisme les a obtenus alors qu'il siégeait à huis-clos ou s'ils sont visés par une ordonnance de non-divulgation, de non-publication ou de non-diffusion.

1982, c. 30, a. 53; 1985, c. 30, a. 3; 1989, c. 54, a. 150; 1990, c. 57, a. 11; 2006, c. 22, a. 29; 2021, c. 2021, c. 25, a. 8.25, a. 8.

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

54. Dans un document, sont personnels les renseignements qui concernent une personne physique et permettent, directement ou indirectement, de l'identifier.

1982, c. 30, a. 54; 2006, c. 22, a. 110 ; 2021, c. 25, a. 10.

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

59. Un organisme public ne peut communiquer un renseignement personnel sans le consentement de la personne concernée. Ce consentement doit être manifesté de façon expresse dès qu'il s'agit d'un renseignement personnel sensible.

Toutefois, il peut communiquer un renseignement personnel sans le consentement de la personne concernée, dans les cas et aux strictes conditions qui suivent:

1° au procureur de cet organisme si le renseignement est nécessaire aux fins d'une poursuite pour infraction à une loi que cet organisme est chargé d'appliquer, ou au Directeur des poursuites criminelles et pénales si le renseignement est nécessaire aux fins d'une poursuite pour infraction à une loi applicable au Québec;

2° au procureur de cet organisme, ou au procureur général lorsqu'il agit comme procureur de cet organisme, si le renseignement est nécessaire aux fins d'une procédure judiciaire autre qu'une procédure visée dans le paragraphe 1°;

3° à une personne ou à un organisme qui, en vertu de la loi, est chargé de prévenir, détecter ou réprimer le crime ou les infractions aux lois, si le renseignement est nécessaire aux fins d'une poursuite pour infraction à une loi applicable au Québec;

4° à une personne à qui cette communication doit être faite en raison d'une situation d'urgence mettant en danger la vie, la santé ou la sécurité de la personne concernée;

5° (*paragraphe abrogé*);

6° (*paragraphe abrogé*);

7° (*paragraphe abrogé*);

8° à une personne ou à un organisme, conformément aux articles 61, 63,8, 66, 67, 67.1, 67.2, 67.2.1, 68;

9° à une personne impliquée dans un événement ayant fait l'objet d'un rapport par un corps de police ou par une personne ou un organisme agissant en application d'une loi qui exige un rapport de même nature, lorsqu'il s'agit d'un renseignement

sur l'identité de toute autre personne qui a été impliquée dans cet événement, sauf s'il s'agit d'un témoin, d'un dénonciateur ou d'une personne dont la santé ou la sécurité serait susceptible d'être mise en péril par la communication d'un tel renseignement.

Pour l'application de la présente loi, un renseignement personnel est sensible lorsque, de par sa nature notamment médicale, biométrique ou autrement intime, ou en raison du contexte de son utilisation ou de sa communication, il suscite un haut degré d'attente raisonnable en matière de vie privée.

1982, c. 30, a. 59; 1983, c. 38, a. 55; 1984, c. 27, a. 1; 1985, c. 30, a. 5; 1987, c. 68, a. 5; 1990, c. 57, a. 13; 2006, c. 22, a. 32; 2005, c. 34, a. 37; 2021, c. 25, a. 13.

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).

1428 Maison St-Dominique

Programme-client	Volet	Année de programmation	No de projet	Numéro unité logement	État du logement	Adresse	App.	Municipalité	Nom organisme propriétaire	Numéro organisme prop.
PSL Régulier	Régulier	1986		3942	SU	20, Guilbeault Est	■	Montréal		
				6337	SU	20, Guilbeault Est	■	Montréal		
		1986		2						
	Régulier			2						
PSL Régulier				2						

Art. 53, 54, 59

Programme-client	Volet	Année de programmation	No de projet	Numéro unité logement	État du logement	Adresse	App.	Municipalité	Nom organisme propriétaire	Numéro organisme prop.
PSL Spécial	Régulier	2022		5330	NA					
				6325	NA					
				6327	SU	20, Guilbeault Est	■	Montréal		
				6329	SU	20, Guilbeault Est	■	Montréal		
				6330	SU	20, Guilbeault Est	■	Montréal		
				6331	NA					
				6334	SU	20, Guilbeault Est	■	Montréal		
				6335	SU	20, Guilbeault Est	■	Montréal		

2022

8

art. 53, 54, 59

Programme-client	Volet	Année de programmation	No de projet	Numéro unité logement	État du logement	Adresse	App.	Municipalité	Nom organisme propriétaire	Numéro organisme prop.
		2023		4968	NA	art. 53, 54, 59				
				5988	SU	1043, St-Hubert	■	Montréal		
				5990	SU	1043, St-Hubert	■	Montréal		
				5991	SU	1043, St-Hubert	■	Montréal		
				5992	SU	1043, St-Hubert	■	Montréal		
				5993	NA					
				5994	SU	1043, St-Hubert	■	Montréal		
				5995	SU	1043, St-Hubert	■	Montréal		
				5996	SU	1043, St-Hubert	■	Montréal		
				6332	SU	20, Guilbeault Est	■	Montréal		
		2023		10						
Programme-client	Volet	Année de programmation	No de projet	Numéro unité logement	État du logement	Adresse	App.	Municipalité	Nom organisme propriétaire	Numéro organisme prop.
		2024		3941	NA	art. 53, 54, 59				
				3943	SU	20, Guilbeault Est	■	Montréal		
				6333	SU	20, Guilbeault Est	■	Montréal		
				6336	SU	20, Guilbeault Est	■	Montréal		
		2024		4						
	Régulier			22						
PSL Spécial				22						

Total organisme

24

Programme-client	Volet	Année de programmation	No de projet	Número unité logement	État du logement	Adresse	App.	Municipalité	Nom organisme propriétaire	Número organisme prop.
		art. 9								
AccèsLogis Québec	Volet 3	2015	5548	82503	SU	7960, rue D'Iberville		Montréal	Maison St-Dominique	1428
			5548	82504	SU	7960, rue D'Iberville		Montréal	Maison St-Dominique	1428
			5548	82505	SU	7960, rue D'Iberville		Montréal	Maison St-Dominique	1428
			5548	82506	SU	7960, rue D'Iberville		Montréal	Maison St-Dominique	1428
			5548	82507	SU	7960, rue D'Iberville		Montréal	Maison St-Dominique	1428
			5548	82508	SU	7960, rue D'Iberville		Montréal	Maison St-Dominique	1428

art. 53, 54, 59

Programme-client	Volet	Année de programmation	No de projet	Numéro unité logement	État du logement	Adresse	App.	Municipalité	Nom organisme propriétaire	Numéro organisme prop.
			5548	82509	SU	7960, rue D'Iberville	■	Montréal	Maison St-Dominique	1428
			5548	82510	SU	7960, rue D'Iberville	■	Montréal	Maison St-Dominique	1428
			5548	82511	SU	7960, rue D'Iberville	■	Montréal	Maison St-Dominique	1428
			5548	82512	SU	7960, rue D'Iberville	■	Montréal	Maison St-Dominique	1428
		2015		357				art. 53, 54, 59		
Programme-client	Volet	Année de programmation	No de projet	Numéro unité logement	État du logement	Adresse	App.	Municipalité	Nom organisme propriétaire	Numéro organisme prop.
		■	■	■	■				■	■
			■	■	■	■	■	■	■	■
			■	■	■	■	■	■	■	■
			■	■	■	■	■	■	■	■
			■	■	■	■	■	■	■	■
			■	■	■	■	■	■	■	■
			■	■	■	■	■	■	■	■
		art. 9	■	■	■	■	■	■	■	■
			■	■	■	■	■	■	■	■
			■	■	■	■	■	■	■	■
			■	■	■	■	■	■	■	■
			■	■	■	■	■	■	■	■
			■	■	■	■	■	■	■	■
			■	■	■	■	■	■	■	■
			■	■	■	■	■	■	■	■

Programme-client	Volet	Année de programmation	No de projet	Numéro unité logement	État du logement	Adresse	App.	Municipalité	Nom organisme propriétaire	Numéro organisme prop.
Achat Rénovation	Volet 1	1996	1948	47	SU	3670, RU SAINT-DENIS	████	Montréal	Maison St-Dominique	1428
			1948	48	SU	3670, RU SAINT-DENIS	████	Montréal	Maison St-Dominique	1428

Page 1658 de 3990

Programme- client	Volet	Année de programmation	No de projet	Numéro unité logement	État du logement	Adresse	App.	Municipalité	Nom organisme propriétaire	Numéro organisme prop.
			1948	49	SU	3670, RU SAINT-DENIS	■	Montréal	Maison St-Dominique	1428
			1948	50	NA				Maison St-Dominique	1428
			1948	51	NA				Maison St-Dominique	1428
			1948	3809	SU	3670, RU SAINT-DENIS	■	Montréal	Maison St-Dominique	1428
			1948	14803	SU	3670, RU SAINT-DENIS	■	Montréal	Maison St-Dominique	1428
			1948	14804	NA				Maison St-Dominique	1428
			1948	14805	NA				Maison St-Dominique	1428
			1948	14806	SU	3670, RU SAINT-DENIS	■	Montréal	Maison St-Dominique	1428
			1948	14807	NA				Maison St-Dominique	1428
			1948	14808	SU	3670, RU SAINT-DENIS	■	Montréal	Maison St-Dominique	1428
			1948	14809	NA				Maison St-Dominique	1428
			1948	14810	SU	3670, RU SAINT-DENIS	■	Montréal	Maison St-Dominique	1428
			1948	14811	SU	3670, RU SAINT-DENIS	■	Montréal	Maison St-Dominique	1428

[illegible]

Programme-client	Volet	Année de programmation	No de projet	Numéro unité logement	État du logement	Adresse	App.	Municipalité	Nom organisme propriétaire	Numéro organisme prop.
		art. 9								
		2017		125						
Programme-client	Volet	Année de programmation	No de projet	Numéro unité logement	État du logement	Adresse	App.	Municipalité	Nom organisme propriétaire	Numéro organisme prop.
Programme visant le financement de programmes municipaux d'habitation de la ville de Montréal	Volet 3	2018		61642	SU	955 rue Villeray	art. 53, 54, 59	Montréal	Maison St-Dominique	1428
				61643	SU	955 rue Villeray		Montréal	Maison St-Dominique	1428
				61644	SU	955 rue Villeray		Montréal	Maison St-Dominique	1428
				61645	SU	955 rue Villeray		Montréal	Maison St-Dominique	1428
				61646	NA				Maison St-Dominique	1428
				61647	SU	955 rue Villeray		Montréal	Maison St-Dominique	1428
				61648	SU	955 rue Villeray		Montréal	Maison St-Dominique	1428
				61649	SU	955 rue Villeray	art. 53, 54, 59	Montréal	Maison St-Dominique	1428
				61650	SU	955 rue Villeray		Montréal	Maison St-Dominique	1428
				61651	SU	955 rue Villeray		Montréal	Maison St-Dominique	1428
				61652	SU	955 rue Villeray		Montréal	Maison St-Dominique	1428
				61653	SU	955 rue Villeray		Montréal	Maison St-Dominique	1428
				61654	VA	955 rue Villeray		Montréal	Maison St-Dominique	1428
				61655	SU	955 rue Villeray		Montréal	Maison St-Dominique	1428
				61656	SU	955 rue Villeray		Montréal	Maison St-Dominique	1428
				61657	SU	955 rue Villeray		Montréal	Maison St-Dominique	1428

Programme-client	Volet	Année de programmation	No de projet	Numéro unité logement	État du logement	Adresse	App.	Municipalité	Nom organisme propriétaire	Numéro organisme prop.
				61658	SU	955 rue Villeray		Montréal	Maison St-Dominique	1428
				61659	SU	955 rue Villeray		Montréal	Maison St-Dominique	1428
				61660	SU	955 rue Villeray		Montréal	Maison St-Dominique	1428
				61661	SU	955 rue Villeray		Montréal	Maison St-Dominique	1428
				61662	SU	955 rue Villeray		Montréal	Maison St-Dominique	1428
				61663	SU	955 rue Villeray	art. 53, 54, 59	Montréal	Maison St-Dominique	1428
				61664	SU	955 rue Villeray	■	Montréal	Maison St-Dominique	1428
				61665	SU	955 rue Villeray	■	Montréal	Maison St-Dominique	1428
				■	■	■		■	■	■
				■	■	■		■	■	■
				■	■	■		■	■	■
			art. 9	■	■	■		■	■	■
				■	■	■		■	■	■
				■	■	■		■	■	■
				■	■	■		■	■	■

PROGRAMME ACCÈSLOGIS QUÉBEC

CONVENTION D'EXPLOITATION

ENTRE

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, personne morale dûment constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8), dont le siège est situé dans la Ville de Québec,

ci-après appelée « SOCIÉTÉ »;

ET

Maison St-Dominique, personne morale légalement constituée en vertu de la Partie III de la Loi sur les compagnies (RLRQ, chapitre C-38, art. 218) ,

ci-après appelé « ORGANISME »;

Pour l'ensemble situé au :

7962, rue Iberville
Montréal (Québec) H2E 2Z5

Numéro de dossier : ACL05548

Préambule

ATTENDU que la SOCIÉTÉ a accepté de verser une aide financière à l'ORGANISME dans le cadre du programme AccèsLogis Québec;

ATTENDU que l'ORGANISME détient ou détiendra un titre de propriété sur le ou les immeubles faisant l'objet de l'aide financière accordée dans le cadre du programme AccèsLogis Québec et de la présente convention;

ATTENDU qu'un des buts de la convention d'exploitation est de favoriser l'autonomie de l'ORGANISME et de minimiser les interventions de la SOCIÉTÉ tant que l'ORGANISME gérera l'ensemble dans le respect de la présente convention;

ATTENDU que la SOCIÉTÉ et l'ORGANISME conviennent que l'objectif recherché dans l'application du programme AccèsLogis Québec est de nature sociale et communautaire en offrant des logements à des ménages à revenu faible ou modeste.

Définitions

« aide financière » :

L'aide sous forme de subvention, équivalant à un prêt à remboursement conditionnel avec remise gracieuse, consentie par la SOCIÉTÉ à l'ORGANISME pour défrayer une partie des coûts de réalisation.

« annexe » :

Le document joint à la présente convention et qui regroupe les données spécifiques à l'ensemble. Ce document fait partie intégrante de la présente convention.

« coûts de réalisation » :

Les coûts reconnus par la SOCIÉTÉ pour le calcul de l'aide financière. Ces coûts incluent notamment les coûts d'acquisition de l'ensemble, les travaux prévus et les frais connexes liés à sa réalisation.

« date d'ajustement des intérêts » :

La date fixée par la SOCIÉTÉ ou par une municipalité mandataire de la SOCIÉTÉ, après confirmation par écrit au prêteur agréé, pour le début du calcul des intérêts du prêt hypothécaire garanti par la SOCIÉTÉ et devant cependant toujours coïncider avec le premier jour d'un mois.

« date de prise de possession » :

La date à compter de laquelle l'ensemble ou une partie de l'ensemble peut être habité par des locataires.

« ensemble » :

L'immeuble ou le groupe d'immeubles identifiés et faisant l'objet de la présente convention.

« état audité des coûts définitifs » :

Le document préparé et signé par un auditeur indépendant confirmant les coûts définitifs de réalisation.

« loyer économique » :

PC

Loyer fixé par l'organisme qui permet de respecter toutes les normes budgétaires établies par la SOCIÉTÉ dans le cadre du programme AccèsLogis Québec, de manière à ne générer ni profit (surplus) ni perte (déficit).

« normes » :

Les normes du programme AccèsLogis Québec approuvées par le Conseil du trésor dans sa décision du 14 octobre 1997 et ses modifications.

« prêteur agréé » :

Une institution financière, une personne morale ou une société ayant le pouvoir de consentir des prêts hypothécaires et qui convient avec la SOCIÉTÉ des modalités de financement de la promesse de subvention pour les projets admissibles au programme AccèsLogis Québec.

« programme AccèsLogis Québec » :

Le programme AccèsLogis Québec visant la réalisation de logements sociaux, coopératifs et à but non lucratif.

« sinistre majeur » :

Un sinistre majeur au sens de la Loi sur la sécurité civile (RLRQ, chapitre S-2.3);

Les parties conviennent de ce qui suit, le préambule, les définitions et l'annexe faisant partie intégrante de la présente convention :

1. L'ensemble

- 1.1 L'ensemble faisant l'objet de la présente convention concerne les immeubles dont la désignation cadastrale apparaît à l'annexe.
- 1.2 L'ensemble signifie également les unités d'habitation désignées dont la typologie est présentée à l'annexe et, le cas échéant, les espaces non résidentiels ou les unités d'habitation non désignées identifiées également à l'annexe.

2. L'aide financière

2.1 Montant

La SOCIÉTÉ s'engage à verser à l'ORGANISME une aide financière pour la réalisation de l'ensemble dont le montant prévu paraît à l'annexe. Ce montant pourra être révisé, le cas échéant, à l'intérieur des montants maximaux indiqués aux normes et si le budget alloué au programme AccèsLogis Québec le permet. Cette aide financière fait l'objet d'une promesse de subvention que l'ORGANISME doit céder au prêteur agréé pour en obtenir le débours par ce dernier.

2.2 Période de gain

L'aide financière est accordée pour une durée de trente-cinq (35) ans à compter de la date d'ajustement des intérêts. Elle est gagnée par tranches mensuelles égales. L'ORGANISME sera relevé de

PC

l'obligation de rembourser l'aide financière s'il respecte, pendant sa durée, chacune des conditions prévues à la présente convention.

2.3 Remboursement du trop versé

L'aide financière pourra être réduite si les coûts nets de réalisation reconnus par la SOCIÉTÉ s'avèrent inférieurs à ceux prévus. Dans un tel cas, l'ORGANISME devra rembourser à la SOCIÉTÉ la somme versée en trop par rapport aux normes, dans les six (6) mois suivant la réception par l'ORGANISME d'un avis à cet effet transmis par la SOCIÉTÉ, à défaut de quoi cette somme portera intérêt au taux du prêt garanti par la SOCIÉTÉ pour la réalisation de l'ensemble.

2.4 Garantie hypothécaire

La totalité de l'aide financière accordée par la SOCIÉTÉ doit faire l'objet d'une garantie hypothécaire au profit de la SOCIÉTÉ sur l'ensemble au rang accepté par la SOCIÉTÉ. Cette garantie hypothécaire est exigée pour une durée équivalant à celle de la présente convention. Elle sert à assurer le respect par l'ORGANISME des conditions assumées par ce dernier aux termes de la présente convention.

2.5 Hypothèque légale

La garantie hypothécaire mentionnée à l'article 4.4 peut, conformément à l'article 68.11 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, prendre la forme d'une hypothèque légale:

« 68.11. Les obligations du propriétaire d'un immeuble d'habitation découlant d'un accord d'exploitation sont garanties par une hypothèque légale en faveur de la Société sur cet immeuble pour le montant de l'aide financière accordée par elle.

Malgré l'article 2725 du Code civil, aucune signification au débiteur de l'avis d'hypothèque légale n'est requise lorsque l'accord d'exploitation fait état de cette hypothèque et de la présente disposition. ».

En conséquence, la SOCIÉTÉ peut acquérir, par l'inscription d'un avis au registre foncier contre l'ensemble, une hypothèque légale pour le montant de l'aide financière accordée et aucune signification de cet avis à l'organisme n'est requise.

3. Le programme de Supplément au loyer

3.1 Nombre minimal

L'ORGANISME s'engage à louer pendant cinq (5) ans ou toute autre période reconnue par la SOCIÉTÉ, débutant à la date de prise de possession, le nombre minimal de logements indiqués à l'annexe, à des ménages admissibles au programme de Supplément au loyer en vertu de la réglementation en vigueur pour ce programme. Ce minimum doit être atteint à la date d'ajustement des intérêts.

Le minimum peut être abaissé lorsque des ménages occupent l'immeuble au moment de son acquisition. Toutefois, cette proportion devra minimalement être ramenée au nombre minimal de logements indiqués à l'annexe, lorsque des ménages occupant des unités quitteront celles-ci.

Advenant que ce nombre minimal ne puisse être atteint en raison du fait qu'un ménage est devenu inadmissible ou qu'il quitte le

logement, l'ORGANISME devra désigner un autre ménage admissible ou louer à un ménage admissible le prochain logement qui se libérera. La SOCIÉTÉ pourra, à la demande de l'ORGANISME, le libérer de cette obligation s'il reste moins d'un (1) an à écouler à la période reconnue par la SOCIÉTÉ.

3.2 Nombre maximal

Le maximum de logements admissibles au Supplément au loyer est indiqué à l'annexe, et ce, pour une période de cinq (5) ans ou toute autre période reconnue par la SOCIÉTÉ débutant à la date de prise de possession.

Advenant que ce nombre maximal ne puisse être respecté en raison du fait que des ménages admissibles à ce programme occupent déjà l'ensemble au moment de la réalisation du projet (cas de maintien dans les lieux), le nombre de logements devra être ramené à celui indiqué à l'annexe dès que des ménages ne seront plus admissibles à ce programme.

3.3 Modification du nombre minimal et du nombre maximal

La SOCIÉTÉ se réserve le droit de modifier unilatéralement et en tout temps le nombre minimal et le nombre maximal de logements indiqués à l'annexe après la transmission d'un avis écrit à l'ORGANISME.

3.4 Administration

La SOCIÉTÉ s'engage à défrayer quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du coût du Supplément au loyer établi conformément à la réglementation en vigueur. La municipalité (ou un autre commanditaire) y contribuera à raison de 10 %.

La SOCIÉTÉ verse sa contribution au Supplément au loyer à l'office d'habitation responsable d'administrer ce programme sur le territoire où est situé l'ensemble. L'office d'habitation administre le Supplément au loyer selon les ententes convenues avec la SOCIÉTÉ et selon celles qu'il prend avec l'ORGANISME.

La SOCIÉTÉ peut déterminer un autre gestionnaire du programme de Supplément au loyer advenant que l'office d'habitation ne soit pas en mesure de l'administrer ou qu'il n'y ait pas d'office d'habitation.

4. Le prêt

4.1 Financement par le prêteur agréé

L'ORGANISME doit, à moins d'une autorisation contraire de la SOCIÉTÉ, contracter un prêt hypothécaire de premier rang d'un terme de cinq (5) ans auprès du prêteur agréé par elle pour le financement de l'ensemble.

4.2 Remboursement par la SOCIÉTÉ

Le prêt hypothécaire intérimaire obtenu par l'ORGANISME auprès du prêteur agréé inclut l'aide financière octroyée par la SOCIÉTÉ et faisant l'objet d'une promesse de subvention. À compter de la date d'ajustement des intérêts, la SOCIÉTÉ s'engage à rembourser le

capital et les intérêts liés à cette aide financière selon les modalités convenues entre le prêteur agréé et la SOCIÉTÉ.

4.3 Durée de l'amortissement et renouvellement du prêt

L'ORGANISME doit, à moins de directives contraires de la SOCIÉTÉ, financer l'ensemble auprès du prêteur agréé pour une période de trente-cinq (35) ans à compter de la date d'ajustement des intérêts. L'ORGANISME devra respecter, le cas échéant, les directives établies par la SOCIÉTÉ sur le renouvellement du prêt. L'ORGANISME reconnaît que, sous réserve d'entente entre la SOCIÉTÉ et le prêteur agréé, le financement de l'ensemble devra se poursuivre auprès de ce même prêteur agréé pour toute la période d'amortissement du prêt.

4.4 Garantie du prêt

La SOCIÉTÉ garantit au prêteur agréé pour une période maximale de trente-cinq (35) ans le remboursement du solde du prêt hypothécaire de premier rang dû par l'ORGANISME.

4.5 Remboursement par l'ORGANISME

L'ORGANISME doit verser au prêteur agréé les mensualités prévues à leurs dates d'échéance afin de rembourser l'intérêt et le capital selon la période d'amortissement prescrite. Le fait pour l'ORGANISME de ne pas effectuer lesdits paiements aux dates en question constitue un défaut aux termes de la présente convention.

4.6 Modification du prêt

L'ORGANISME doit obtenir l'accord de la SOCIÉTÉ avant de modifier toute clause de l'acte de prêt, incluant les paiements hypothécaires et les remboursements par anticipation.

4.7 Autres charges

L'ORGANISME ne peut grever l'ensemble d'une charge, d'une servitude ou d'une autre hypothèque sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ.

5. Modifications apportées à l'ORGANISME ou à l'ensemble

5.1 L'ORGANISME ne doit pas modifier son acte constitutif sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ. La dissolution de l'ORGANISME constitue un défaut aux termes de la présente convention.

5.2 L'ORGANISME ne peut modifier le nombre d'unités résidentielles, leur typologie, leur caractère de résidence permanente ou temporaire selon ce qui est indiqué à l'annexe, les services de soutien à la clientèle autorisés par la SOCIÉTÉ et, le cas échéant, la vocation des espaces non résidentiels de l'ensemble, sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ.

5.3 L'ORGANISME ne peut être reconnu à titre de « ressource intermédiaire » telle que définie à l'article 302 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (RLRQ, chapitre S-4.2), pour les unités désignées de l'ensemble visé par la présente convention.

6. La gestion générale de l'ensemble

6.1 Accompagnement par un organisme de soutien

La SOCIÉTÉ peut exiger de l'ORGANISME qu'il conclue un contrat d'accompagnement pour la réalisation et l'exploitation du projet avec un organisme de soutien qu'elle reconnaît, lorsque l'ORGANISME n'a pas démontré, à la satisfaction de la SOCIÉTÉ, qu'il détient une expérience suffisante en gestion immobilière.

6.2 Exercice financier

L'exercice financier de l'ORGANISME se termine à la date indiquée à l'annexe.

6.3 Règles d'éthique

Aucun des membres de l'ORGANISME ne peut être rémunéré pour remplir ses fonctions à l'intérieur de l'ORGANISME, sauf disposition contraire en vertu d'une loi applicable.

6.4 Code de déontologie

L'ORGANISME doit adopter un code de déontologie et le transmettre à la SOCIÉTÉ.

6.5 Conditions de location

6.5.1 Clientèle

L'ORGANISME s'engage à offrir en location les unités résidentielles de l'ensemble à des personnes à revenu faible ou modeste.

Toutefois, l'ORGANISME s'engage, dans le cadre des projets du volet III du programme AccèsLogis Québec, à offrir en location les unités résidentielles de l'ensemble à une clientèle ayant des besoins spéciaux en habitation.

6.5.2 Attribution des logements

L'ORGANISME doit fixer par règlement les conditions de location ou d'hébergement temporaire de sa clientèle.

L'ORGANISME doit faire approuver par la SOCIÉTÉ l'ensemble des critères d'attribution des logements, les processus de sélection et tout autre critère de sélection des locataires, de même que tout changement à ceux-ci. Ces critères et processus ne doivent pas contenir de dispositions qui ne sont pas en lien avec la raison d'être du programme ni de dispositions subjectives ou discriminatoires, incluant toute disposition relative à l'occupation ou à la situation professionnelle des locataires.

6.5.3 Bail

L'ORGANISME doit signer avec le membre locataire ou le locataire de chaque unité résidentielle de l'ensemble un bail dont la durée ne peut excéder douze (12) mois, à moins que s'ajoute la période non écoulée du bail précédent à la suite de la vacance de l'unité. Le bail doit spécifier les services compris et préciser, le cas échéant, les

frais exigés pour des services spécifiques. Lorsque le bail comprend des services qui se rattachent à la personne même du locataire, l'ORGANISME doit indiquer, dans l'annexe appropriée du formulaire obligatoire, la partie du loyer afférente au coût de chacun de ces services.

6.5.4 Loyers

Sauf pour les logements d'urgence, le coût de loyer (loyer économique) ne devra pas être inférieur à soixante-quinze pour cent (75 %) ni supérieur à quatre-vingt-quinze pour cent (95 %) du loyer médian du marché reconnu par la SOCIÉTÉ. Toutefois, un loyer après réalisation d'un projet peut être inférieur à soixante-quinze pour cent (75 %) du loyer médian du marché reconnu par la SOCIÉTÉ, s'il résulte d'une contribution du milieu supérieure à quinze pour cent (15 %) des coûts reconnus admissibles aux fins de subvention par la SOCIÉTÉ.

Par ailleurs, un loyer après réalisation du projet peut être supérieur à quatre-vingt-quinze pour cent (95 %) du loyer médian du marché reconnu par la SOCIÉTÉ dans les projets des volets II et III qui comprennent des espaces communautaires, afin de tenir compte des coûts additionnels relatifs à ces espaces. Dans un tel cas, la SOCIÉTÉ fixe le pourcentage de cette majoration, qui ne pourra être supérieure à cent cinquante pour cent (150 %) du loyer médian du marché reconnu par la SOCIÉTÉ.

L'ORGANISME doit s'assurer que les coûts reliés aux services, le cas échéant, seront assumés par les locataires ou par lui-même et qu'ils respecteront leur capacité de payer. Ces coûts devront s'autofinancer. Ils incluent les dépenses d'entretien et de réparation des équipements pour personnes handicapées, financées par les subventions additionnelles Subvention pour l'adaptabilité de logement (SUAL) et Subvention pour adaptation de domicile (SAD).

6.5.5 Sous-location

L'ORGANISME doit interdire la sous-location des logements de l'ensemble, notamment celle de type « Airbnb ».

6.6 Adhésion à une fédération ou à un regroupement

L'ORGANISME doit adhérer, selon le cas, soit à une fédération nationale ou à une fédération régionale en habitation reconnue par la SOCIÉTÉ, soit à un regroupement d'organismes à but non lucratif reconnu par la SOCIÉTÉ. Cette obligation s'applique à compter de la date d'ajustement des intérêts et l'ORGANISME devra s'y conformer pour la durée de la présente convention.

6.7 Assurances

L'ORGANISME doit toujours détenir pour l'ensemble une assurance tous risques (bâtiments, biens et meubles, valeur locative) incluant la clause de valeur de remplacement à neuf, une assurance 3D et, le cas échéant, une assurance chaudière et machinerie. L'ORGANISME devra également détenir une assurance couvrant la responsabilité civile d'au moins un million de dollars pour toute réclamation pour blessures corporelles, décès ou dommages.

6.8 Certification des résidences privées pour aînés

Lorsque l'ensemble comporte des unités destinées à des personnes âgées en légère perte d'autonomie (volet II du

programme AccèsLogis Québec), l'ORGANISME a l'obligation d'obtenir le certificat de conformité prévu au Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés (RLRQ, chapitre S-4.2, r. 0.01), pris en vertu de la Loi sur les services de santé et les services sociaux, et doit maintenir sa certification.

6.9 Mode de gestion

L'ORGANISME doit maintenir un mode de gestion de l'ensemble qui favorise la participation harmonieuse des membres locataires et des locataires. Il doit à cet effet constituer et appliquer un plan de formation et un plan de gestion et les réviser annuellement.

Ces deux plans ont notamment pour objectifs d'assurer l'autonomie de fonctionnement de l'ORGANISME, de permettre aux membres d'acquérir les habiletés de gestion nécessaires et de mettre en place un processus administratif clair impliquant les membres.

L'ORGANISME ne confiera, par contrat ou autrement, la gestion d'une partie ou de la totalité de l'ensemble qu'après avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ, sauf s'il s'agit uniquement de la tenue de livres.

6.10 Directives de la Société

L'ORGANISME doit respecter les directives de la SOCIÉTÉ visant l'application des normes du programme AccèsLogis Québec et la conservation de la vocation sociale et communautaire de l'ensemble.

6.11 Tenue de livres

L'ORGANISME doit tenir des livres, des registres et des comptes concernant les dépenses et les revenus liés à la gestion de l'ensemble selon les pratiques généralement reconnues.

6.12 Défaillance administrative

Advenant que l'ORGANISME n'ait pas apporté, ne veuille pas ou ne puisse pas apporter les correctifs demandés par la SOCIÉTÉ, la SOCIÉTÉ peut exiger de l'ORGANISME qu'il recoure aux services d'un organisme de soutien approuvé par elle.

Si l'ORGANISME fait défaut de nommer un tel organisme ou gestionnaire, la SOCIÉTÉ pourra, par un avis écrit, le nommer elle-même. Dans un tel cas, la SOCIÉTÉ pourra signer un contrat de services au nom de l'ORGANISME. Ce dernier ne pourra y mettre fin sans l'accord de la SOCIÉTÉ.

6.13 Prêt ou don

L'ORGANISME ne doit ni prêter, ni donner des fonds, ni garantir ou souscrire le remboursement d'aucune obligation d'une tierce partie à partir des revenus générés par l'ensemble sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ, sauf s'il s'agit de dons dont la somme totale versée au cours d'un exercice financier ne dépasse pas vingt-cinq dollars (25 \$) par unité d'habitation comprise dans l'ensemble.

6.14 Aliénation de l'immeuble

L'ORGANISME ne peut vendre, céder, transporter, hypothéquer ou autrement aliéner les immeubles de l'ensemble sans avoir obtenu

préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ, et ce, aux conditions établies par cette dernière.

6.15 État de l'ensemble

L'ORGANISME doit maintenir les immeubles de l'ensemble en bon état et permettre aux représentants de la SOCIÉTÉ de les inspecter à tout moment raisonnable.

L'ORGANISME doit, de plus, faire tous les actes nécessaires à la conservation et à l'entretien de tout lève-personne sur rail, ouvre-porte électrique ou autre équipement installé dans l'ensemble et pour lequel une SUAL ou une SAD a été octroyée par la SOCIÉTÉ dans le cadre du programme. L'ORGANISME devra avoir recours aux services des personnes dûment qualifiées pour ce faire.

Avant de consentir à tous travaux supplémentaires pouvant être requis dans l'ensemble pour les fins d'adaptation de domicile, l'ORGANISME devra s'assurer qu'une planification appropriée sera faite afin que les travaux et investissements déjà réalisés dans le cadre d'une SAD ou d'une SUAL octroyée par la SOCIÉTÉ en vertu du programme atteignent leur finalité et soient pleinement profitables, notamment dans le but de limiter le coût des travaux supplémentaires.

6.16 Conservation de documents

L'ORGANISME doit conserver tous les documents, les registres, les comptes et toutes les pièces justificatives ayant trait à la gestion de l'ensemble pendant au moins sept (7) ans, sauf pour les lettres patentes, les lettres patentes supplémentaires, les conventions et les procès-verbaux, lesquels devront être conservés de façon permanente.

6.17 Vérification

La SOCIÉTÉ se réserve le droit de vérifier en tout temps le respect des obligations assumées par l'ORGANISME dans le cadre de l'application de la présente convention.

À cet effet, l'ORGANISME convient d'apporter toute l'assistance, la collaboration et la diligence nécessaires à toute personne désignée par la SOCIÉTÉ, de façon que cette dernière puisse, en tout temps et à toute heure raisonnable, vérifier sur place et examiner les livres, registres, comptes, dossiers et autres documents qui comportent des renseignements relatifs au programme AccèsLogis Québec, et en tirer copie.

7. Les réserves et les contributions

7.1 Contribution au secteur

L'ORGANISME doit verser, à la date d'ajustement des intérêts, à la SOCIÉTÉ ou à un organisme désigné par elle la contribution au secteur prévue dans les coûts de réalisation de l'ensemble. Cette contribution correspond à un pour cent (1 %) des dépenses de réalisation reconnues par la SOCIÉTÉ. Cette dernière verra à redistribuer cette contribution aux organismes acceptés par elle et qui interviennent pour favoriser la réalisation ou la gestion de projets de logements coopératifs ou à but non lucratif.

7.2 Réserves de gestion

7.2.1 Réserve de gestion (hypothèques)

L'ORGANISME doit constituer annuellement, au cours des cinq (5) années suivant la date d'ajustement des intérêts, une réserve de gestion (hypothèques). Cette réserve vise à lui permettre d'atténuer l'augmentation importante de loyer qu'entraînerait une hausse sensible du taux d'intérêt lors du premier renouvellement du prêt hypothécaire.

La somme totale annuelle à accumuler à même le loyer mensuel de chacun des logements est indiquée à l'annexe. Elle correspond au montant nécessaire pour atténuer une augmentation du taux d'intérêt de deux pour cent (2 %). Ce montant doit provenir d'une augmentation de loyers annuelle durant onze (11) ans. Les intérêts produits sur les sommes accumulées font partie de la réserve.

Lors du renouvellement de chacun des termes du prêt hypothécaire de l'ORGANISME, une évaluation peut être effectuée par la SOCIÉTÉ afin de déterminer, s'il y a lieu, la nécessité de modifier la contribution à la réserve pour une période additionnelle, en fonction de l'évolution des taux d'intérêt applicables.

7.2.2 Réserve de gestion (subvention à l'exploitation)

Lorsque l'ORGANISME reçoit une subvention à l'exploitation (rabais de taxes, subvention d'une fondation privée, subvention d'une agence de développement de réseaux locaux de services de santé et de services sociaux ou son successeur), l'ORGANISME doit créer une réserve au budget d'exploitation afin d'éviter toute augmentation subite de loyer lorsque la subvention prend fin. Cette réserve est constituée à partir d'une augmentation annuelle de loyers acceptée par la SOCIÉTÉ.

7.2.3 Réserve de remplacement immobilière

L'ORGANISME doit constituer une réserve de remplacement immobilière à compter de la date d'ajustement des intérêts. La somme annuelle minimale à verser sera celle établie par la SOCIÉTÉ dans la demande d'aide financière approuvée à la date d'ajustement des intérêts. Cette somme pourra être réévaluée en tout temps par la Société si elle le juge nécessaire. Les intérêts produits sur les sommes accumulées font partie de la réserve.

À moins d'une autorisation écrite de la SOCIÉTÉ, les sommes accumulées dans cette réserve ne peuvent être utilisées pendant les cinq (5) premières années suivant la date d'ajustement des intérêts. Par la suite, elles doivent servir uniquement à payer le coût de remplacement, d'amélioration et de modernisation d'éléments parmi les catégories suivantes :

- systèmes mécaniques;
- toiture;
- plomberie;
- système de chauffage;
- portes et fenêtres (ouvertures);
- autres éléments, devant être préalablement autorisés par la SOCIÉTÉ, dont les réparations périodiques entraînent des dépenses substantielles.

Le remplacement d'éléments compris dans les catégories ci-dessus mentionnées a lieu lorsque leur état d'usure ne justifie plus d'investir dans leur entretien.

7.2.4 Réserve de remplacement mobilière

L'ORGANISME doit, le cas échéant, constituer une réserve de remplacement mobilière à compter de la date d'ajustement des intérêts. La somme annuelle versée à cette réserve est établie en fonction du coût de remplacement des équipements mobiliers

amorti sur une période de huit (8) années et indiquée à l'annexe ou de tout autre montant reconnu par la SOCIÉTÉ.

7.2.5 Réserve hypothécaire (réalisation)

L'ORGANISME doit appliquer la portion de la réserve hypothécaire qui n'a pas été utilisée pour la réalisation de l'ensemble en réduction du solde de son prêt hypothécaire ou à toute autre fin déterminée par directive de la SOCIÉTÉ.

L'ORGANISME doit également remettre à la SOCIÉTÉ la portion de cette réserve correspondant à l'aide financière versée en trop par la SOCIÉTÉ pour la réalisation de l'ensemble, comme déterminé par la SOCIÉTÉ.

8. Les rapports à produire

8.1 État audité des coûts définitifs

L'ORGANISME devra déposer à la SOCIÉTÉ un état audité des coûts définitifs préparé par un auditeur indépendant, et ce, dans les six (6) mois qui suivent la date d'ajustement des intérêts ou au plus tard six (6) mois après la date où seront connus définitivement les montants nets de TPS et de TVQ et, le cas échéant, de la ristourne due sur les coûts de réalisation.

8.2 Budget annuel d'exploitation

L'ORGANISME doit transmettre à la SOCIÉTÉ, dans les trois (3) mois précédant le début de l'année financière, le budget d'exploitation servant à établir les loyers qui seront en vigueur au renouvellement des baux. La SOCIÉTÉ fera part à l'ORGANISME de ses instructions dans les deux (2) mois suivant la réception du budget, si elle est d'avis que le budget soumis avait pour effet d'entraîner l'une ou l'autre des conséquences prévues à l'article 9.2.

Ce budget est présenté, à moins d'avis contraire de la SOCIÉTÉ, selon la même forme que celle qui était en vigueur lors de l'autorisation définitive du projet. Il devra préciser les services inclus dans les loyers et, le cas échéant, la nature et le coût des autres services offerts aux locataires.

8.3 État financier annuel audité et rapport annuel de gestion

L'ORGANISME doit déposer à la SOCIÉTÉ, dans les quatre (4) mois qui suivent la fin de son exercice financier, un état financier annuel audité préparé par un auditeur indépendant selon un mode de présentation qui convient à la SOCIÉTÉ, le tout accompagné du rapport annuel approuvé par l'assemblée générale des membres de l'ORGANISME ou son conseil d'administration, selon le cas.

Cet état financier doit contenir, le cas échéant, des données distinctes pour les unités résidentielles et les espaces non résidentiels compris dans l'ensemble.

L'auditeur doit produire un rapport dans lequel il fait part des résultats de ses audits notamment sur les points suivants :

- l'état des revenus et des dépenses;
- le bilan de l'ORGANISME;
- les loyers en vigueur et le nombre de mois de vacance pour la totalité des unités de l'ensemble;

- la constitution et l'utilisation des réserves de gestion, des réserves de remplacement immobilière et mobilière (le cas échéant) et de toute autre réserve. Ces réserves doivent être comptabilisées distinctement;
- la charge mensuelle de la conciergerie, par logement.

Le rapport annuel accompagnant l'état financier doit faire état notamment :

- de la composition du conseil d'administration en nommant les membres locataires d'unités résidentielles de l'ensemble;
- du nombre de rencontres du conseil d'administration et d'assemblées générales;
- de la composition des différents comités en indiquant les membres locataires d'unités résidentielles du projet, leur mandat, le nombre de rencontres et un bilan sommaire de leurs activités;
- des travaux majeurs effectués sur l'ensemble;
- du nombre de ménages bénéficiant du programme de Supplément au loyer;
- du nombre de locataires à revenu modeste;
- du numéro du certificat de conformité délivré par la SOCIÉTÉ (programme de Supplément au loyer).

Par ailleurs, la SOCIÉTÉ pourra exiger de l'ORGANISME tout renseignement requis pour la production d'un rapport qu'elle doit produire annuellement au Conseil du trésor.

8.4 Inspection des immeubles

Comme mentionné à l'article 6.15, la SOCIÉTÉ peut inspecter ou faire inspecter les bâtiments et les unités résidentielles de l'ensemble de façon à s'assurer de leur bon état et de la qualité de l'entretien et exiger, le cas échéant, un rapport sur le suivi des actions entreprises pour corriger les problèmes relevés lors de ces inspections.

8.5 Bilan de santé des immeubles

Au moins tous les cinq (5) ans, l'ORGANISME devra faire réaliser, à ses frais, une inspection des bâtiments et des unités résidentielles de l'ensemble par une personne formée à cet effet par un centre de services qui utilise le logiciel BSI.net de la COGIWEB ou tout autre logiciel approuvé par la SOCIÉTÉ. Cette inspection permettra de dresser un bilan de santé des immeubles visant à s'assurer du bon état et de la qualité de l'entretien de l'ensemble.

Le bilan de santé des immeubles devra être remis à la SOCIÉTÉ sous la forme qu'elle déterminera. La SOCIÉTÉ pourra exiger un rapport sur le suivi des actions entreprises pour corriger les problèmes relevés lors de ces inspections.

8.6 Production des rapports

La SOCIÉTÉ peut exiger de l'ORGANISME tout rapport concernant, notamment, la gouvernance, la gestion du projet, la qualité des unités résidentielles, les loyers fixés pour les ménages à revenu faible ou modeste et la reddition de comptes de l'ORGANISME.

Tout rapport produit par l'ORGANISME doit être signé par un représentant dûment autorisé et être disponible pour consultation par les ménages locataires de l'ensemble.

8.7 Évaluation du programme AccèsLogis Québec

L'ORGANISME apportera sa collaboration à la SOCIÉTÉ pour fournir les données nécessaires à une éventuelle évaluation du programme AccèsLogis Québec.

8.8 Communication de renseignements

L'ORGANISME consent à ce que la SOCIÉTÉ obtienne de tout organisme, telle la COGIWEB, les renseignements nécessaires à la gestion du programme AccèsLogis Québec.

9. Portée et durée de la présente convention

9.1 Durée

La présente convention entrera en vigueur au moment de sa signature par les parties et le demeurera jusqu'à la plus éloignée des deux dates suivantes :

- la date du remboursement complet du prêt hypothécaire consenti par le prêteur agréé et garanti par la SOCIÉTÉ;
- la fin de l'aide financière accordée par la SOCIÉTÉ.

9.2 Clause dérogatoire

En ce qui concerne les articles 7.2.3, 8.2, 8.3 et 8.4, la SOCIÉTÉ peut en modifier les exigences ou en établir de nouvelles lorsque les politiques ou les pratiques en vigueur de l'ORGANISME ont pour effet d'entraîner l'une ou plusieurs des conséquences suivantes :

- a) Les revenus de l'ensemble sont insuffisants pour payer les dépenses prévisibles à court terme ou celles visées par la constitution des réserves prévues à la présente convention;
- b) Les dépenses prévues entraîneront des loyers trop élevés par rapport à ceux du secteur et risquent d'empêcher la location d'unités;
- c) La qualité de l'ensemble se détériore;
- d) L'ensemble n'est plus abordable pour un ménage à revenu faible ou modeste;
- e) L'ensemble risque de faire l'objet d'une reprise hypothécaire ou d'une vente en justice.

9.3 TPS et TVQ

L'ORGANISME devra se conformer aux directives qui seront établies par la SOCIÉTÉ relativement à la comptabilisation de la TPS fédérale et de la TVQ applicables aux produits et services payés tant au cours de la réalisation que lors de l'exploitation de l'ensemble, de même qu'aux exigences de la SOCIÉTÉ en ce qui concerne la réclamation annuelle des ristournes de taxes.

9.4 Abandon d'exigences

La SOCIÉTÉ peut, si elle est d'avis que la qualité de la gestion de l'ensemble par l'ORGANISME le justifie, renoncer à des exigences stipulées dans la présente convention. Cet abandon d'exigences

doit être signifié par écrit par un représentant de la SOCIÉTÉ dûment mandaté.

10. Défaut de l'ORGANISME

En cas de défaut par l'ORGANISME de se conformer à l'une ou plusieurs des conditions de la présente convention ou aux normes du programme AccèsLogis Québec, la SOCIÉTÉ pourra, à sa discrétion :

1. exercer tous droits et recours appropriés dans le but d'assurer le respect par l'ORGANISME des conditions et obligations découlant de cette convention;
2. mettre fin à cette convention et exiger le remboursement par l'ORGANISME, suivant les modalités qu'elle fixe, de l'aide financière non gagnée à la date du défaut.

La somme alors due à la SOCIÉTÉ produira des intérêts aux taux établis suivant l'article 28 de la Loi sur l'administration fiscale (RLRQ, chapitre A-6.002) à partir du moment du défaut constaté par la SOCIÉTÉ.

EN FOI DE QUOI, LA PRÉSENTE CONVENTION A ÉTÉ SIGNÉE EN DOUBLE
EXEMPLAIRE PAR LES DEUX PARTIES AUX DATES ET AUX ENDROITS
CI-DESSOUS MENTIONNÉS.

SOCIÉTÉ
par son représentant dûment désigné

LE 13 décembre 2023

SIGNÉ À QUÉBEC

PASCAL CASTONGUAY, directeur général
Direction générale de l'expertise, de la construction
et de la rénovation

ORGANISME
par ses représentants dûment désignés en vertu de la résolution
jointe à la présente convention

LE 12 Avril 2022

SIGNÉ À Monheal

NOM et TITRE

NOM et TITRE

ANNEXE À LA CONVENTION D'EXPLOITATION

Données spécifiques au projet

Nom de l'organisme : Maison Saint-Dominique

Numéro du dossier : ACL-05548

Adresse de l'« ensemble » : 7960, rue d'Iberville
Montréal (Québec) H2K 2Z5

Désignation cadastrale (art. 1.1) : 6 383 113

Typologie des unités d'habitation désignées (art. 1.2) : 2 studios, 6 unités de 1 ch.
2 unités de 2 ch.

Total : 10

Typologie des unités d'habitation non désignées (art. 1.2) :

Total : N/A

Espaces non résidentiels (art. 1.2) :

Montant de l'« aide financière » (art. 2.1) : 2 445 300 \$

Nombre minimal d'unités de supplément au loyer (art. 3.1) :

Volet I :
Volet II :
Volet III : 5

Nombre maximal d'unités de supplément au loyer (art. 3.2) :

Volet I :
Volet II :
Volet III : 10

Nombre d'unités de supplément au loyer autorisées (art. 3.2) :
(cas de maintien dans les lieux)

Nombre d'unités résidentielles permanentes (art. 5.2) : 10

Nombre d'unités résidentielles temporaires (art. 5.2) :

Date de fin de l'exercice financier (art. 6.1) : 31 mars

Évaluation préliminaire de la contribution à être versée au Fonds (art. 7.2) : 0\$

Montant de la réserve (hypothèques) de gestion (art. 7.3.1) : 1 779 \$

Montant de la réserve de gestion
(subvention à l'exploitation) (art. 7.3.2) : 0 \$

Montant total annuel minimal à verser à la réserve
de remplacement immobilière (art. 7.4) : 7 621 \$

Montant total annuel minimal à verser à la réserve
de remplacement mobilière (art. 7.5) (le cas échéant) : 487 \$

Signature de l'ORGANISME

2 novembre 2023
Date

Signature de l'ORGANISME

Date

Signature de la SHQ

Date

Cette annexe annule et remplace celle jointe à la convention d'exploitation, close en date du 2023-12-13 par la signature de la SHQ, et doit être considérée comme faisant partie intégrante de ladite convention.

PROGRAMME ACCÈSLOGIS QUÉBEC

CONVENTION D'EXPLOITATION

ENTRE

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, personne morale dûment constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8), dont le siège est situé dans la Ville de Québec,

ci-après appelée « SOCIÉTÉ »;

ET

MAISON SAINT-DOMINIQUE, personne morale légalement constituée en vertu de la Partie III de la Loi sur les compagnies (RLRQ, chapitre C-38, art. 218),

ci-après appelé « ORGANISME »;

Pour l'ensemble situé au :

8041, avenue Shelley
Montréal, QC H1Z 3H5

Numéro de dossier : ACL05562

Préambule

ATTENDU que la SOCIÉTÉ a accepté de verser une aide financière à l'ORGANISME dans le cadre du programme AccèsLogis Québec;

ATTENDU que l'ORGANISME détient ou détiendra un titre de propriété sur le ou les immeubles faisant l'objet de l'aide financière accordée dans le cadre du programme AccèsLogis Québec et de la présente convention;

ATTENDU qu'un des buts de la convention d'exploitation est de favoriser l'autonomie de l'ORGANISME et de minimiser les interventions de la SOCIÉTÉ tant que l'ORGANISME gèrera l'ensemble dans le respect de la présente convention;

ATTENDU que la SOCIÉTÉ et l'ORGANISME conviennent que l'objectif recherché dans l'application du programme AccèsLogis Québec est de nature sociale et communautaire en offrant des logements à des ménages à revenu faible ou modeste.

Définitions

« aide financière » :

L'aide sous forme de subvention, équivalant à un prêt à remboursement conditionnel avec remise gracieuse, consentie par la SOCIÉTÉ à l'ORGANISME pour défrayer une partie des coûts de réalisation.

« annexe » :

Le document joint à la présente convention et qui regroupe les données spécifiques à l'ensemble. Ce document fait partie intégrante de la présente convention.

« coûts de réalisation » :

Les coûts reconnus par la SOCIÉTÉ pour le calcul de l'aide financière. Ces coûts incluent notamment les coûts d'acquisition de l'ensemble, les travaux prévus et les frais connexes liés à sa réalisation.

« date d'ajustement des intérêts » :

La date fixée par la SOCIÉTÉ ou par une municipalité mandataire de la SOCIÉTÉ, après confirmation par écrit au prêteur agréé, pour le début du calcul des intérêts du prêt hypothécaire garanti par la SOCIÉTÉ et devant cependant toujours coïncider avec le premier jour d'un mois.

« date de prise de possession » :

La date à compter de laquelle l'ensemble ou une partie de l'ensemble peut être habité par des locataires.

« ensemble » :

L'immeuble ou le groupe d'immeubles identifiés et faisant l'objet de la présente convention.

« état audité des coûts définitifs » :

Le document préparé et signé par un auditeur indépendant confirmant les coûts définitifs de réalisation.

« loyer économique » :

Loyer fixé par l'organisme qui permet de respecter toutes les normes budgétaires établies par la SOCIÉTÉ dans le cadre du programme AccèsLogis Québec, de manière à ne générer ni profit (surplus) ni perte (déficit).

« normes » :

Les normes du programme AccèsLogis Québec approuvées par le Conseil du trésor dans sa décision du 14 octobre 1997 et ses modifications.

« prêteur agréé » :

Une institution financière, une personne morale ou une société ayant le pouvoir de consentir des prêts hypothécaires et qui convient avec la SOCIÉTÉ des modalités de financement de la promesse de subvention pour les projets admissibles au programme AccèsLogis Québec.

« programme AccèsLogis Québec » :

Le programme AccèsLogis Québec visant la réalisation de logements sociaux, coopératifs et à but non lucratif.

« sinistre majeur » :

Un sinistre majeur au sens de la Loi sur la sécurité civile (RLRQ, chapitre S-2.3);

Les parties conviennent de ce qui suit, le préambule, les définitions et l'annexe faisant partie intégrante de la présente convention :

1. L'ensemble

- 1.1 L'ensemble faisant l'objet de la présente convention concerne les immeubles dont la désignation cadastrale apparaît à l'annexe.
- 1.2 L'ensemble signifie également les unités d'habitation désignées dont la typologie est présentée à l'annexe et, le cas échéant, les espaces non résidentiels ou les unités d'habitation non désignées identifiées également à l'annexe.

2. L'aide financière

2.1 Montant

La SOCIÉTÉ s'engage à verser à l'ORGANISME une aide financière pour la réalisation de l'ensemble dont le montant prévu paraît à l'annexe. Ce montant pourra être révisé, le cas échéant, à l'intérieur des montants maximaux indiqués aux normes et si le budget alloué au programme AccèsLogis Québec le permet. Cette aide financière fait l'objet d'une promesse de subvention que l'ORGANISME doit céder au prêteur agréé pour en obtenir le débours par ce dernier.

2.2 Période de gain

L'aide financière est accordée pour une durée de trente-cinq (35) ans à compter de la date d'ajustement des intérêts. Elle est gagnée par tranches mensuelles égales. L'ORGANISME sera relevé de l'obligation de rembourser l'aide financière s'il respecte, pendant sa durée, chacune des conditions prévues à la présente convention.

2.3 Remboursement du trop versé

L'aide financière pourra être réduite si les coûts nets de réalisation reconnus par la SOCIÉTÉ s'avèrent inférieurs à ceux prévus. Dans un tel cas, l'ORGANISME devra rembourser à la SOCIÉTÉ la somme versée en trop par rapport aux normes, dans les six (6) mois suivant la réception par l'ORGANISME d'un avis à cet effet transmis par la SOCIÉTÉ, à défaut de quoi cette somme portera intérêt au taux du prêt garanti par la SOCIÉTÉ pour la réalisation de l'ensemble.

2.4 Garantie hypothécaire

La totalité de l'aide financière accordée par la SOCIÉTÉ doit faire l'objet d'une garantie hypothécaire au profit de la SOCIÉTÉ sur l'ensemble au rang accepté par la SOCIÉTÉ. Cette garantie hypothécaire est exigée pour une durée équivalant à celle de la présente convention. Elle sert à assurer le respect par l'ORGANISME des conditions assumées par ce dernier aux termes de la présente convention.

2.5 Hypothèque légale

La garantie hypothécaire mentionnée à l'article 4.4 peut, conformément à l'article 68.11 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, prendre la forme d'une hypothèque légale:

« 68.11. Les obligations du propriétaire d'un immeuble d'habitation découlant d'un accord d'exploitation sont garanties par une hypothèque légale en faveur de la Société sur cet immeuble pour le montant de l'aide financière accordée par elle.

Malgré l'article 2725 du Code civil, aucune signification au débiteur de l'avis d'hypothèque légale n'est requise lorsque l'accord d'exploitation fait état de cette hypothèque et de la présente disposition. ».

En conséquence, la SOCIÉTÉ peut acquérir, par l'inscription d'un avis au registre foncier contre l'ensemble, une hypothèque légale pour le montant de l'aide financière accordée et aucune signification de cet avis à l'organisme n'est requise.

3. Le programme de Supplément au loyer

3.1 Nombre minimal

L'ORGANISME s'engage à louer pendant cinq (5) ans ou toute autre période reconnue par la SOCIÉTÉ, débutant à la date de prise de possession, le nombre minimal de logements indiqués à l'annexe, à des ménages admissibles au programme de Supplément au loyer en vertu de la réglementation en vigueur pour ce programme. Ce minimum doit être atteint à la date d'ajustement des intérêts.

Le minimum peut être abaissé lorsque des ménages occupent l'immeuble au moment de son acquisition. Toutefois, cette proportion devra minimalement être ramenée au nombre minimal de logements indiqués à l'annexe, lorsque des ménages occupant des unités quitteront celles-ci.

Advenant que ce nombre minimal ne puisse être atteint en raison du fait qu'un ménage est devenu inadmissible ou qu'il quitte le logement, l'ORGANISME devra désigner un autre ménage admissible ou louer à un ménage admissible le prochain logement qui se libérera. La SOCIÉTÉ pourra, à la demande de l'ORGANISME, le libérer de cette obligation s'il reste moins d'un (1) an à écouler à la période reconnue par la SOCIÉTÉ.

3.2 Nombre maximal

Le maximum de logements admissibles au Supplément au loyer est indiqué à l'annexe, et ce, pour une période de cinq (5) ans ou toute autre période reconnue par la SOCIÉTÉ débutant à la date de prise de possession.

Advenant que ce nombre maximal ne puisse être respecté en raison du fait que des ménages admissibles à ce programme occupent déjà l'ensemble au moment de la réalisation du projet (cas de maintien dans les lieux), le nombre de logements devra être ramené à celui indiqué à l'annexe dès que des ménages ne seront plus admissibles à ce programme.

3.3 Modification du nombre minimal et du nombre maximal

La SOCIÉTÉ se réserve le droit de modifier unilatéralement et en tout temps le nombre minimal et le nombre maximal de logements indiqués à l'annexe après la transmission d'un avis écrit à l'ORGANISME.

3.4 Administration

La SOCIÉTÉ s'engage à défrayer quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du coût du Supplément au loyer établi conformément à la réglementation en vigueur. La municipalité (ou un autre commanditaire) y contribuera à raison de 10 %.

La SOCIÉTÉ verse sa contribution au Supplément au loyer à l'office d'habitation responsable d'administrer ce programme sur le territoire où est situé l'ensemble. L'office d'habitation administre le Supplément au loyer selon les ententes convenues avec la SOCIÉTÉ et selon celles qu'il prend avec l'ORGANISME.

La SOCIÉTÉ peut déterminer un autre gestionnaire du programme de Supplément au loyer advenant que l'office d'habitation ne soit pas en mesure de l'administrer ou qu'il n'y ait pas d'office d'habitation.

4. Le prêt

4.1 Financement par le prêteur agréé

L'ORGANISME doit, à moins d'une autorisation contraire de la SOCIÉTÉ, contracter un prêt hypothécaire de premier rang d'un terme de cinq (5) ans auprès du prêteur agréé par elle pour le financement de l'ensemble.

4.2 Remboursement par la SOCIÉTÉ

Le prêt hypothécaire intérimaire obtenu par l'ORGANISME auprès du prêteur agréé inclut l'aide financière octroyée par la SOCIÉTÉ et faisant l'objet d'une promesse de subvention. À compter de la date d'ajustement des intérêts, la SOCIÉTÉ s'engage à rembourser le capital et les intérêts liés à cette aide financière selon les modalités convenues entre le prêteur agréé et la SOCIÉTÉ.

4.3 Durée de l'amortissement et renouvellement du prêt

L'ORGANISME doit, à moins de directives contraires de la SOCIÉTÉ, financer l'ensemble auprès du prêteur agréé pour une période de trente-cinq (35) ans à compter de la date d'ajustement des intérêts. L'ORGANISME devra respecter, le cas échéant, les directives établies par la SOCIÉTÉ sur le renouvellement du prêt. L'ORGANISME reconnaît que, sous réserve d'entente entre la SOCIÉTÉ et le prêteur agréé, le financement de l'ensemble devra se poursuivre auprès de ce même prêteur agréé pour toute la période d'amortissement du prêt.

4.4 Garantie du prêt

La SOCIÉTÉ garantit au prêteur agréé pour une période maximale de trente-cinq (35) ans le remboursement du solde du prêt hypothécaire de premier rang dû par l'ORGANISME.

4.5 Remboursement par l'ORGANISME

L'ORGANISME doit verser au prêteur agréé les mensualités prévues à leurs dates d'échéance afin de

rembourser l'intérêt et le capital selon la période d'amortissement prescrite. Le fait pour l'ORGANISME de ne pas effectuer lesdits paiements aux dates en question constitue un défaut aux termes de la présente convention.

4.6 Modification du prêt

L'ORGANISME doit obtenir l'accord de la SOCIÉTÉ avant de modifier toute clause de l'acte de prêt, incluant les paiements hypothécaires et les remboursements par anticipation.

4.7 Autres charges

L'ORGANISME ne peut grever l'ensemble d'une charge, d'une servitude ou d'une autre hypothèque sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ.

5. Modifications apportées à l'ORGANISME ou à l'ensemble

5.1 L'ORGANISME ne doit pas modifier son acte constitutif sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ. La dissolution de l'ORGANISME constitue un défaut aux termes de la présente convention.

5.2 L'ORGANISME ne peut modifier le nombre d'unités résidentielles, leur typologie, leur caractère de résidence permanente ou temporaire selon ce qui est indiqué à l'annexe, les services de soutien à la clientèle autorisés par la SOCIÉTÉ et, le cas échéant, la vocation des espaces non résidentiels de l'ensemble, sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ.

5.3 L'ORGANISME ne peut être reconnu à titre de « ressource intermédiaire » telle que définie à l'article 302 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (RLRQ, chapitre S-4.2), pour les unités désignées de l'ensemble visé par la présente convention.

6. La gestion générale de l'ensemble

6.1 Accompagnement par un organisme de soutien

La SOCIÉTÉ peut exiger de l'ORGANISME qu'il conclue un contrat d'accompagnement pour la réalisation et l'exploitation du projet avec un organisme de soutien qu'elle reconnaît, lorsque l'ORGANISME n'a pas démontré, à la satisfaction de la SOCIÉTÉ, qu'il détient une expérience suffisante en gestion immobilière.

6.2 Exercice financier

L'exercice financier de l'ORGANISME se termine à la date indiquée à l'annexe.

6.3 Règles d'éthique

Aucun des membres de l'ORGANISME ne peut être rémunéré pour remplir ses fonctions à l'intérieur de l'ORGANISME, sauf disposition contraire en vertu d'une loi applicable.

6.4 Code de déontologie

L'ORGANISME doit adopter un code de déontologie et le transmettre à la SOCIÉTÉ.

6.5 Conditions de location

6.5.1 Clientèle

L'ORGANISME s'engage à offrir en location les unités résidentielles de l'ensemble à des personnes à revenu faible ou modeste.

Toutefois, l'ORGANISME s'engage, dans le cadre des projets du volet III du programme AccèsLogis Québec, à offrir en location les unités résidentielles de l'ensemble à une clientèle ayant des besoins spéciaux en habitation.

6.5.2 Attribution des logements

L'ORGANISME doit fixer par règlement les conditions de location ou d'hébergement temporaire de sa clientèle.

L'ORGANISME doit faire approuver par la SOCIÉTÉ l'ensemble des critères d'attribution des logements, les processus de sélection et tout autre critère de sélection des locataires, de même que tout changement à ceux-ci. Ces critères et processus ne doivent pas contenir de dispositions qui ne sont pas en lien avec la raison d'être du programme ni de dispositions subjectives ou discriminatoires, incluant toute disposition relative à l'occupation ou à la situation professionnelle des locataires.

6.5.3 Bail

L'ORGANISME doit signer avec le membre locataire ou le locataire de chaque unité résidentielle de l'ensemble un bail dont la durée ne peut excéder douze (12) mois, à moins que s'ajoute la période non écoulée du bail précédent à la suite de la vacance de l'unité. Le bail doit spécifier les services compris et préciser, le cas échéant, les frais exigés pour des services spécifiques. Lorsque le bail comprend des services qui se rattachent à la personne même du locataire, l'ORGANISME doit indiquer, dans l'annexe appropriée du formulaire obligatoire, la partie du loyer afférente au coût de chacun de ces services.

6.5.4 Loyers

Sauf pour les logements d'urgence, le coût de loyer (loyer économique) ne devra pas être inférieur à soixante-quinze pour cent (75 %) ni supérieur à quatre-vingt-quinze pour cent (95 %) du loyer médian du marché reconnu par la SOCIÉTÉ. Toutefois, un loyer après réalisation d'un projet peut être inférieur à soixante-quinze pour cent (75 %) du loyer médian du marché reconnu par la SOCIÉTÉ, s'il résulte d'une contribution du milieu supérieure à quinze pour cent (15 %) des coûts reconnus admissibles aux fins de subvention par la SOCIÉTÉ.

Par ailleurs, un loyer après réalisation du projet peut être supérieur à quatre-vingt-quinze pour cent (95 %) du loyer médian du marché reconnu par la SOCIÉTÉ dans les projets des volets II et III qui comprennent des espaces communautaires, afin de tenir compte des coûts additionnels relatifs à ces espaces. Dans un tel cas, la SOCIÉTÉ fixe le pourcentage de cette majoration, qui ne pourra être supérieure à cent cinquante pour cent (150 %) du loyer médian du marché reconnu par la SOCIÉTÉ.

L'ORGANISME doit s'assurer que les coûts reliés aux services, le cas échéant, seront assumés par les locataires ou par lui-même et qu'ils respecteront leur capacité de payer. Ces coûts devront s'autofinancer. Ils incluent les dépenses d'entretien et de réparation des équipements pour personnes handicapées, financées par les subventions additionnelles Subvention pour l'adaptabilité de logement (SUAL) et Subvention pour adaptation de domicile (SAD).

6.5.5 Sous-location

L'ORGANISME doit interdire la sous-location des logements de l'ensemble, notamment celle de type « Airbnb ».

6.6 Adhésion à une fédération ou à un regroupement

L'ORGANISME doit adhérer, selon le cas, soit à une fédération nationale ou à une fédération régionale en habitation reconnue par la SOCIÉTÉ, soit à un regroupement d'organismes à but non lucratif reconnu par la SOCIÉTÉ. Cette obligation s'applique à compter de la date d'ajustement des intérêts et l'ORGANISME devra s'y conformer pour la durée de la présente convention.

6.7 Assurances

L'ORGANISME doit toujours détenir pour l'ensemble une assurance tous risques (bâtiments, biens et meubles, valeur locative) incluant la clause de valeur de remplacement à neuf, une assurance 3D et, le cas échéant, une assurance chaudière et machinerie. L'ORGANISME devra également détenir une

assurance couvrant la responsabilité civile d'au moins un million de dollars pour toute réclamation pour blessures corporelles, décès ou dommages.

6.8 Certification des résidences privées pour aînés

Lorsque l'ensemble comporte des unités destinées à des personnes âgées en légère perte d'autonomie (volet II du programme AccèsLogis Québec), l'ORGANISME a l'obligation d'obtenir le certificat de conformité prévu au Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés (RLRQ, chapitre S-4.2, r. 0.01), pris en vertu de la Loi sur les services de santé et les services sociaux, et doit maintenir sa certification.

6.9 Mode de gestion

L'ORGANISME doit maintenir un mode de gestion de l'ensemble qui favorise la participation harmonieuse des membres locataires et des locataires. Il doit à cet effet constituer et appliquer un plan de formation et un plan de gestion et les réviser annuellement.

Ces deux plans ont notamment pour objectifs d'assurer l'autonomie de fonctionnement de l'ORGANISME, de permettre aux membres d'acquérir les habiletés de gestion nécessaires et de mettre en place un processus administratif clair impliquant les membres.

L'ORGANISME ne confiera, par contrat ou autrement, la gestion d'une partie ou de la totalité de l'ensemble qu'après avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ, sauf s'il s'agit uniquement de la tenue de livres.

6.10 Directives de la Société

L'ORGANISME doit respecter les directives de la SOCIÉTÉ visant l'application des normes du programme AccèsLogis Québec et la conservation de la vocation sociale et communautaire de l'ensemble.

représentants de la SOCIÉTÉ de les inspecter à tout moment raisonnable.

L'ORGANISME doit, de plus, faire tous les actes nécessaires à la conservation et à l'entretien de tout lève-personne sur rail, ouvre-porte électrique ou autre équipement installé dans l'ensemble et pour lequel une SUAL ou une SAD a été octroyée par la SOCIÉTÉ dans le cadre du programme. L'ORGANISME devra avoir recours aux services des personnes dûment qualifiées pour ce faire.

Avant de consentir à tous travaux supplémentaires pouvant être requis dans l'ensemble pour les fins d'adaptation de domicile, l'ORGANISME devra s'assurer qu'une planification appropriée sera faite afin que les travaux et investissements déjà réalisés dans le cadre d'une SAD ou d'une SUAL octroyée par la SOCIÉTÉ en vertu du programme atteignent leur finalité et soient pleinement profitables, notamment dans le but de limiter le coût des travaux supplémentaires.

6.16 Conservation de documents

L'ORGANISME doit conserver tous les documents, les registres, les comptes et toutes les pièces justificatives ayant trait à la gestion de l'ensemble pendant au moins sept (7) ans, sauf pour les lettres patentes, les lettres patentes supplémentaires, les conventions et les procès-verbaux, lesquels devront être conservés de façon permanente.

6.17 Vérification

La SOCIÉTÉ se réserve le droit de vérifier en tout temps le respect des obligations assumées par l'ORGANISME dans le cadre de l'application de la présente convention.

À cet effet, l'ORGANISME convient d'apporter toute l'assistance, la collaboration et la diligence nécessaires à toute personne désignée par la SOCIÉTÉ, de façon que cette dernière puisse, en tout temps et à toute heure raisonnable, vérifier sur place et examiner les livres, registres, comptes, dossiers et autres documents qui comportent des

renseignements relatifs au programme AccèsLogis Québec, et en tirer copie.

7. Les réserves et les contributions

7.1 Contribution au secteur

L'ORGANISME doit verser, à la date d'ajustement des intérêts, à la SOCIÉTÉ ou à un organisme désigné par elle la contribution au secteur prévue dans les coûts de réalisation de l'ensemble. Cette contribution correspond à un pour cent (1 %) des dépenses de réalisation reconnues par la SOCIÉTÉ. Cette dernière verra à redistribuer cette contribution aux organismes acceptés par elle et qui interviennent pour favoriser la réalisation ou la gestion de projets de logements coopératifs ou à but non lucratif.

7.2 Réserves de gestion

7.2.1 Réserve de gestion (hypothèques)

L'ORGANISME doit constituer annuellement, au cours des cinq (5) années suivant la date d'ajustement des intérêts, une réserve de gestion (hypothèques). Cette réserve vise à lui permettre d'atténuer l'augmentation importante de loyer qu'entraînerait une hausse sensible du taux d'intérêt lors du premier renouvellement du prêt hypothécaire.

La somme totale annuelle à accumuler à même le loyer mensuel de chacun des logements est indiquée à l'annexe. Elle correspond au montant nécessaire pour atténuer une augmentation du taux d'intérêt de deux pour cent (2 %). Ce montant doit provenir d'une augmentation de loyers annuelle durant onze (11) ans. Les intérêts produits sur les sommes accumulées font partie de la réserve.

Lors du renouvellement de chacun des termes du prêt hypothécaire de l'ORGANISME, une évaluation peut être effectuée par la SOCIÉTÉ afin de déterminer, s'il y a lieu, la nécessité de modifier la contribution à la réserve pour une période additionnelle, en fonction de l'évolution des taux d'intérêt applicables.

7.2.2 Réserve de gestion (subvention à l'exploitation)

Lorsque l'ORGANISME reçoit une subvention à l'exploitation (rabais de taxes, subvention d'une fondation privée, subvention d'une agence de développement de réseaux locaux de services de santé et de services sociaux ou son successeur), l'ORGANISME doit créer une réserve au budget d'exploitation afin d'éviter toute augmentation subite de loyer lorsque la subvention prend fin. Cette réserve est constituée à partir d'une augmentation annuelle de loyers acceptée par la SOCIÉTÉ.

7.2.3 Réserve de remplacement immobilière

L'ORGANISME doit constituer une réserve de remplacement immobilière à compter de la date d'ajustement des intérêts. La somme annuelle minimale à verser sera celle établie par la SOCIÉTÉ dans la demande d'aide financière approuvée à la date d'ajustement des intérêts. Cette somme pourra être réévaluée en tout temps par la Société si elle le juge nécessaire. Les intérêts produits sur les sommes accumulées font partie de la réserve.

À moins d'une autorisation écrite de la SOCIÉTÉ, les sommes accumulées dans cette réserve ne peuvent être utilisées pendant les cinq (5) premières années suivant la date d'ajustement des intérêts. Par la suite, elles doivent servir uniquement à payer le coût de remplacement, d'amélioration et de modernisation d'éléments parmi les catégories suivantes :

- systèmes mécaniques;
- toiture;
- plomberie;
- système de chauffage;
- portes et fenêtres (ouvertures);
- autres éléments, devant être préalablement autorisés par la SOCIÉTÉ, dont les réparations périodiques entraînent des dépenses substantielles.

Le remplacement d'éléments compris dans les catégories ci-dessus mentionnées a lieu lorsque leur état d'usure ne justifie plus d'investir dans leur entretien.

7.2.4 Réserve de remplacement mobilière

L'ORGANISME doit, le cas échéant, constituer une réserve de remplacement mobilière à compter de la date d'ajustement des intérêts. La somme annuelle versée à cette réserve est établie en fonction du coût de remplacement des équipements mobiliers amorti sur une période de huit (8) années et indiquée à l'annexe ou de tout autre montant reconnu par la SOCIÉTÉ.

7.2.5 Réserve hypothécaire (réalisation)

L'ORGANISME doit appliquer la portion de la réserve hypothécaire qui n'a pas été utilisée pour la réalisation de l'ensemble en réduction du solde de son prêt hypothécaire ou à toute autre fin déterminée par directive de la SOCIÉTÉ.

L'ORGANISME doit également remettre à la SOCIÉTÉ la portion de cette réserve correspondant à l'aide financière versée en trop par la SOCIÉTÉ pour la réalisation de l'ensemble, comme déterminé par la SOCIÉTÉ.

8. Les rapports à produire

8.1 État audité des coûts définitifs

L'ORGANISME devra déposer à la SOCIÉTÉ un état audité des coûts définitifs préparé par un auditeur indépendant, et ce, dans les six (6) mois qui suivent la date d'ajustement des intérêts ou au plus tard six (6) mois après la date où seront connus définitivement les montants nets de TPS et de TVQ et, le cas échéant, de la ristourne due sur les coûts de réalisation.

8.2 Budget annuel d'exploitation

L'ORGANISME doit transmettre à la SOCIÉTÉ, dans les trois (3) mois précédant le début de l'année financière, le budget d'exploitation servant à établir les loyers qui seront en vigueur au renouvellement des baux. La SOCIÉTÉ fera part à l'ORGANISME de ses instructions dans les deux (2) mois suivant la

7.2.4 Réserve de remplacement mobilière

L'ORGANISME doit, le cas échéant, constituer une réserve de remplacement mobilière à compter de la date d'ajustement des intérêts. La somme annuelle versée à cette réserve est établie en fonction du coût de remplacement des équipements mobiliers amorti sur une période de huit (8) années et indiquée à l'annexe ou de tout autre montant reconnu par la SOCIÉTÉ.

7.2.5 Réserve hypothécaire (réalisation)

L'ORGANISME doit appliquer la portion de la réserve hypothécaire qui n'a pas été utilisée pour la réalisation de l'ensemble en réduction du solde de son prêt hypothécaire ou à toute autre fin déterminée par directive de la SOCIÉTÉ.

L'ORGANISME doit également remettre à la SOCIÉTÉ la portion de cette réserve correspondant à l'aide financière versée en trop par la SOCIÉTÉ pour la réalisation de l'ensemble, comme déterminé par la SOCIÉTÉ.

8. Les rapports à produire

8.1 État audité des coûts définitifs

L'ORGANISME devra déposer à la SOCIÉTÉ un état audité des coûts définitifs préparé par un auditeur indépendant, et ce, dans les six (6) mois qui suivent la date d'ajustement des intérêts ou au plus tard six (6) mois après la date où seront connus définitivement les montants nets de TPS et de TVQ et, le cas échéant, de la ristourne due sur les coûts de réalisation.

8.2 Budget annuel d'exploitation

L'ORGANISME doit transmettre à la SOCIÉTÉ, dans les trois (3) mois précédant le début de l'année financière, le budget d'exploitation servant à établir les loyers qui seront en vigueur au renouvellement des baux. La SOCIÉTÉ fera part à l'ORGANISME de ses instructions dans les deux (2) mois suivant la

réception du budget, si elle est d'avis que le budget soumis avait pour effet d'entraîner l'une ou l'autre des conséquences prévues à l'article 9.2.

Ce budget est présenté, à moins d'avis contraire de la SOCIÉTÉ, selon la même forme que celle qui était en vigueur lors de l'autorisation définitive du projet. Il devra préciser les services inclus dans les loyers et, le cas échéant, la nature et le coût des autres services offerts aux locataires.

8.3 État financier annuel audité et rapport annuel de gestion

L'ORGANISME doit déposer à la SOCIÉTÉ, dans les quatre (4) mois qui suivent la fin de son exercice financier, un état financier annuel audité préparé par un auditeur indépendant selon un mode de présentation qui convient à la SOCIÉTÉ, le tout accompagné du rapport annuel approuvé par l'assemblée générale des membres de l'ORGANISME ou son conseil d'administration, selon le cas.

Cet état financier doit contenir, le cas échéant, des données distinctes pour les unités résidentielles et les espaces non résidentiels compris dans l'ensemble.

L'auditeur doit produire un rapport dans lequel il fait part des résultats de ses audits notamment sur les points suivants :

- l'état des revenus et des dépenses;
- le bilan de l'ORGANISME;
- les loyers en vigueur et le nombre de mois de vacance pour la totalité des unités de l'ensemble;
- la constitution et l'utilisation des réserves de gestion, des réserves de remplacement immobilière et mobilière (le cas échéant) et de toute autre réserve. Ces réserves doivent être comptabilisées distinctement;
- la charge mensuelle de la conciergerie, par logement.

Le rapport annuel accompagnant l'état financier doit faire état notamment :

- de la composition du conseil d'administration en nommant les membres locataires d'unités résidentielles de l'ensemble;
- du nombre de rencontres du conseil d'administration et d'assemblées générales;
- de la composition des différents comités en indiquant les membres locataires d'unités résidentielles du projet, leur mandat, le nombre de rencontres et un bilan sommaire de leurs activités;
- des travaux majeurs effectués sur l'ensemble;
- du nombre de ménages bénéficiant du programme de Supplément au loyer;
- du nombre de locataires à revenu modeste;
- du numéro du certificat de conformité délivré par la SOCIÉTÉ (programme de Supplément au loyer).

Par ailleurs, la SOCIÉTÉ pourra exiger de l'ORGANISME tout renseignement requis pour la production d'un rapport qu'elle doit produire annuellement au Conseil du trésor.

8.4 Inspection des immeubles

Comme mentionné à l'article 6.15, la SOCIÉTÉ peut inspecter ou faire inspecter les bâtiments et les unités résidentielles de l'ensemble de façon à s'assurer de leur bon état et de la qualité de l'entretien et exiger, le cas échéant, un rapport sur le suivi des actions entreprises pour corriger les problèmes relevés lors de ces inspections.

8.5 Bilan de santé des immeubles

Au moins tous les cinq (5) ans, l'ORGANISME devra faire réaliser, à ses frais, une inspection des bâtiments et des unités résidentielles de l'ensemble par une personne formée à cet effet par un centre de services qui utilise le logiciel BSI.net de la COGIWEB ou tout autre logiciel approuvé par la SOCIÉTÉ. Cette inspection permettra de dresser un bilan de santé des immeubles visant à s'assurer du bon état et de la qualité de l'entretien de l'ensemble.

Le bilan de santé des immeubles devra être remis à la SOCIÉTÉ sous la forme qu'elle déterminera. La

SOCIÉTÉ pourra exiger un rapport sur le suivi des actions entreprises pour corriger les problèmes relevés lors de ces inspections.

8.6 Production des rapports

La SOCIÉTÉ peut exiger de l'ORGANISME tout rapport concernant, notamment, la gouvernance, la gestion du projet, la qualité des unités résidentielles, les loyers fixés pour les ménages à revenu faible ou modeste et la reddition de comptes de l'ORGANISME.

Tout rapport produit par l'ORGANISME doit être signé par un représentant dûment autorisé et être disponible pour consultation par les ménages locataires de l'ensemble.

8.7 Évaluation du programme AccèsLogis Québec

L'ORGANISME apportera sa collaboration à la SOCIÉTÉ pour fournir les données nécessaires à une éventuelle évaluation du programme AccèsLogis Québec.

8.8 Communication de renseignements

L'ORGANISME consent à ce que la SOCIÉTÉ obtienne de tout organisme, telle la COGIWEB, les renseignements nécessaires à la gestion du programme AccèsLogis Québec.

9. Portée et durée de la présente convention

9.1 Durée

La présente convention entrera en vigueur au moment de sa signature par les parties et le demeurera jusqu'à la plus éloignée des deux dates suivantes :

- la date du remboursement complet du prêt hypothécaire consenti par le prêteur agréé et garanti par la SOCIÉTÉ;
- la fin de l'aide financière accordée par la SOCIÉTÉ.

9.2 Clause dérogatoire

En ce qui concerne les articles 7.2.3, 8.2, 8.3 et 8.4, la SOCIÉTÉ peut en modifier les exigences ou en établir de nouvelles lorsque les politiques ou les pratiques en vigueur de l'ORGANISME ont pour effet d'entraîner l'une ou plusieurs des conséquences suivantes :

- a) Les revenus de l'ensemble sont insuffisants pour payer les dépenses prévisibles à court terme ou celles visées par la constitution des réserves prévues à la présente convention;
- b) Les dépenses prévues entraîneront des loyers trop élevés par rapport à ceux du secteur et risquent d'empêcher la location d'unités;
- c) La qualité de l'ensemble se détériore;
- d) L'ensemble n'est plus abordable pour un ménage à revenu faible ou modeste;
- e) L'ensemble risque de faire l'objet d'une reprise hypothécaire ou d'une vente en justice.

9.3 TPS et TVQ

L'ORGANISME devra se conformer aux directives qui seront établies par la SOCIÉTÉ relativement à la comptabilisation de la TPS fédérale et de la TVQ applicables aux produits et services payés tant au cours de la réalisation que lors de l'exploitation de l'ensemble, de même qu'aux exigences de la SOCIÉTÉ en ce qui concerne la réclamation annuelle des ristournes de taxes.

9.4 Abandon d'exigences

La SOCIÉTÉ peut, si elle est d'avis que la qualité de la gestion de l'ensemble par l'ORGANISME le justifie, renoncer à des exigences stipulées dans la présente convention. Cet abandon d'exigences doit être signifié par écrit par un représentant de la SOCIÉTÉ dûment mandaté.

10. Défaut de l'ORGANISME

En cas de défaut par l'ORGANISME de se conformer à l'une ou plusieurs des conditions de la présente convention ou aux normes du programme AccèsLogis Québec, la SOCIÉTÉ pourra, à sa discrétion :

1. exercer tous droits et recours appropriés dans le but d'assurer le respect par l'ORGANISME des conditions et obligations découlant de cette convention;
2. mettre fin à cette convention et exiger le remboursement par l'ORGANISME, suivant les modalités qu'elle fixe, de l'aide financière non gagnée à la date du défaut.

La somme alors due à la SOCIÉTÉ produira des intérêts aux taux établis suivant l'article 28 de la Loi sur l'administration fiscale (RLRQ, chapitre A-6.002) à partir du moment du défaut constaté par la SOCIÉTÉ.

EN FOI DE QUOI, LA PRÉSENTE CONVENTION A ÉTÉ SIGNÉE
EN DOUBLE EXEMPLAIRE PAR LES DEUX PARTIES AUX
DATES ET AUX ENDROITS CI-DESSOUS MENTIONNÉS.

SOCIÉTÉ
par son représentant dûment désigné

LE 2023/08/16

SIGNÉ À QUÉBEC

PASCAL CASTONGUAY, directeur général
Direction générale de l'expertise, de la construction
et de la rénovation

ORGANISME
par ses représentants dûment désignés en vertu de la
résolution jointe à la présente convention

LE 11 avril 2022

SIGNÉ À Montréal

NOM et TITRE

DR MSD
NOM et TITRE

ANNEXE À LA CONVENTION D'EXPLOITATION

Données spécifiques au projet

Nom de l'organisme : Maison Saint-Dominique

Numéro du dossier : ACL05562

Adresse de l'ensemble : 8041 av. Shelley
Montréal (Québec) H1Z 3H5

Désignation cadastrale (art. 1.1) : 2 214 156, 2 214 157 et 2 214 160

Typologie des unités d'habitation désignées (art. 1.2) : 5 unités de studios, 32 unités de 1 c.c.

Total : 37

Typologie des unités d'habitation non désignées (art. 1.2) : 0

Total : 0

Espaces non résidentiels (art. 1.2) : N/A

Montant de l'aide financière (art. 2.1) : 9 408 402\$

Nombre minimal d'unités de supplément au loyer (art. 3.1)

Volet I

Volet II

Volet III

19

Nombre maximal d'unités de supplément au loyer (art. 3.2)

Volet I

Volet II

Volet III

37

Nombre d'unités résidentielles permanentes (art. 5.2)

37

Nombre d'unités résidentielles temporaires (art. 5.2)

0

Date de fin de l'exercice financier (art. 6.2) :

31 décembre

Montant de la réserve (hypothèques) de gestion (art. 7.2.1)

6 238\$

Montant de la réserve de gestion

(subvention à l'exploitation) (art. 7.2.2) :

0\$

Somme totale annuelle minimale à verser à la réserve
de remplacement immobilière (art. 7.2.3) :

26 773\$

Somme totale annuelle minimale à verser à la réserve
de remplacement mobilière (art. 7.2.4) (le cas échéant)

1 625\$

Signature de l'ORGANISME

Date

11 avril 2022

Signature de l'ORGANISME

Date

Signature de la SOCIÉTÉ

Date

16 août 2023

Note : Cette annexe doit être signée et datée par les parties.
Ces données seront réévaluées lors de la date d'ajustement des intérêts.
Les numéros des suppléments au loyer ne pourront être autorisés qu'une fois cette annexe signée et transmise à la SOCIÉTÉ.

☒ Par télécopieur	Date <u>27/06/85</u>	Nombre de pages <u>28</u>
A <u>M. Louis Beaudet</u>	De <u>P. Beaudet</u>	
Cie/Service <u>S.O.</u>	Cie/Service <u>S.O.</u>	
N° de tél.	N° de tél. <u>843-9559</u>	
N° de télécopieur	N° de télécopieur	

1438

Entente 380

N/Réf.: 835-06-65260-0024

SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC
PROGRAMME "SUPPLEMENT AU LOYER"

ENTENTE

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée par M. Jacques Drolet et par M. Paul Angers dûment autorisés aux fins des présentes aux termes de la résolution 87-16 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET:

Maison St-Dominique

représenté(e) par YVON PEPIN et par STEPHEN WARR, dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 14-09-1984, portant le numéro et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'ORGANISME"

Janvier 1985

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;
 - ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;
 - ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de son Règlement sur l'habitation, peut conclure une entente pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif ou à une coopérative d'habitation;
-
- ATTENDU QUE l'organisme a fait une demande en ce sens;
 - ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution no 135-85 du 27 février 1985, de conclure une entente de supplément au loyer avec l'organisme.

Approuvé par:

Date:

A ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. Définitions

- a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.
- b) Société: La Société d'habitation du Québec.
- c) Date d'admissibilité:

Date à partir de laquelle le supplément au loyer est versé au bénéficiaire. Cette date ne peut être antérieure à la date de mise sur remboursement du prêt ou à une date qui ne peut être antérieure de plus de trois mois à celle de la demande, selon la plus tardive des deux.

d) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

e) Loyer reconnu:

Montant que la Société reconnaît pour fin de subvention et qui correspond généralement au loyer au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer.

f) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

g) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base.

h) Contribution S.H.Q.:

La contribution de la Société est égale à 90% du supplément au loyer.

i) Contribution municipale:

La contribution municipale ne s'applique que si la municipalité participe au programme. Elle est égale habituellement à 10% du supplément au loyer.

j) Part du locataire

Différence entre le loyer au bail et la contribution totale. La part du locataire doit être indiqué au bail ou sur un avenant au bail.

rouvé par:

e:

k) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. Logements visés

La présente entente couvre 18 chambres et 1 studio sur un nombre total de 26 chambres et 3 studios, sis au:

20 rue Guilbault Est, Montréal

3. Durée de l'entente

Sous réserve du paragraphe suivant, la présente entente est d'une durée de 10 mois, débutant le 1er septembre 1987.

Approuvé par:

Date:

La Société peut, en tout temps, remplacer la présente entente par l'entente avec un propriétaire (coopérative d'habitation ou organisme sans but lucratif) qui sera conforme aux exigences mutuellement acceptées par la Société et la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

La Société pourra mettre fin à la présente entente lorsque l'organisme fait défaut de signer, dans les deux mois de sa réception, l'entente avec un propriétaire (coopérative d'habitation ou organisme sans but lucratif).

4. Etat des logements

L'organisme doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

5. Occupation des logements

5.1 Discrimination

L'organisme s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou

préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale "(Charte des droits et libertés de la personne, art. 54)".

5.2 Densité d'occupation

L'organisme s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément aux directives et règlements de la Société et en tenant compte de la vocation particulière de l'ensemble immobilier.

5.3 Occupation retardée

Si au cours de l'entente, l'organisme fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement, à moins que l'organisme ne rende disponible un autre logement similaire ou équivalent du même ensemble immobilier.

Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes tel que prévu à l'article 8 de la présente entente.

5.4 Les baux

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par l'organisme, être conformes à la Loi, et toute modification des clauses particulières devra être soumise à l'approbation de la Société qui pourra en refuser l'application lorsque telles clauses ne respecteront pas les normes de la Loi ou de la présente entente.

Les baux sont d'une durée d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

pprouvé par:

ate:

5.5 Vacance

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, l'organisme doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. La Société continuera de verser le supplément au loyer afférent à ce logement pour une période d'un (1) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que l'organisme sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente.

5.6 Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, l'organisme qui est propriétaire du ou des logements loués doit inscrire au bail la part du locataire, ainsi que la contribution totale (supplément au loyer).

Approuvé par:

Date:

5.7 Relations avec les locataires

L'organisme accorde aux locataires bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

Lorsque l'organisme sans but lucratif est propriétaire des logements, celui-ci doit attester que deux locataires de logements différents de l'un des immeubles détenus en propriété par l'organisme soient membres à part entière du Conseil d'administration après avoir été élus par l'ensemble des locataires lors d'une assemblée tenue à cette fin.

6. Vérification des revenus de la composition du ménage

L'organisme doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an, ou à chaque fois que la Société l'exigera, sur les formulaires fournis par la Société. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le

bénéficiaire. Les pièces justificatives et tous documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'organisme.

7. Budget, états financiers et rapports

7.1 Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, l'organisme doit transmettre à la Société:

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par la S.H.Q.);
- Une copie des prévisions budgétaires relatives au projet;
- Une liste donnant le prix des logements, le tout accompagné d'un extrait des résolutions acceptant tels documents.

7.2 L'organisme doit soumettre à la Société, dans les trois (3) 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 de l'administration financière.

7.3 L'organisme transmettra à la Société un rapport semestriel sur les formulaires prévus à cet effet, soit au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

8. Ajustement

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les organismes bénéficiant du programme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme constituant une réserve autorisée par ce programme aux fins d'aide de deuxième recours, est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement.

De plus, les intérêts générés par des subventions de capital pourront être considérées comme des montants versés en trop par la Société.

9. Modification du revenu

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'organisme un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00\$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que l'organisme n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société ou à moins que la Société ne décide de procéder aux ajustements en vertu des termes de l'article 8 ci-haut relaté.

Approuvé par:

Date:

La Société et l'organisme devront procéder aux ajustements nécessaires au plus tard dans les trois (3) mois de la production par l'organisme à la Société des états financiers de l'organisme et d'un état sur l'utilisation des subventions.

10. Défaut

Dans le cas où l'organisme fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'organisme, retirer les bénéfices du programme si l'organisme n'a pas remédié au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. Avis et procédures

Une copie de tous avis et procédures que l'organisme fera parvenir à un locataire ou que l'organisme recevra d'un locataire et qui seront hors du cours normal des affaires de l'organisme et concerneront directement l'application de la présente entente, sera expédiée à la Société dans un délai raisonnable.

12. Responsabilité financière de la Société

La seule responsabilité financière de la Société vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 90% du supplément au loyer. Il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Vérification

La société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. Nouvelle entente

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. Transfert des droits

L'organisme doit aviser la Société, dans un délai de sept (7) jours, de tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. Conservation des documents

L'organisme doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant les immeubles administrés et leur exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

rouvé par:

e

SIGNEE A Montréal CE 11^{ème} JOUR
DE septembre 1987

L'ORGANISME

Président Interimaire
Témoins

Secrétaire

SIGNEE A Québec CE 24^{ème} JOUR
DE septembre 1987

LA SOCIÉTÉ

Témoins



ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ANNEXE A

1ère page de 2

NO DE L'ENTENTE: 835-06-65260-0024

DATE DU RAPPORT:

PROPRIETAIRE: Maison St-Dominique

PARTAGE DES COUTS

%

ADRESSE DE L'ENSEMBLE:
20, rue Guilbeault Est
MONTREAL (Québec)
H2X 1A1

S.C.H.L.

65

S.H.Q.

35

MUNICIPALITE

Nombre de logements désignés admissibles à une aide en vertu de cette entente:

Familles: _____ Personnes âgées: _____ Logements spéciaux: _____
Personnes seules, non âgées: 19

LOGEMENTS DESIGNES	NUMERO DE L'ENSEMBLE	NOMBRE DE CHAMBRES	LOYER PAYE	DATE DE DESIGNATION	DATE DE REVOCATION
	20	ch	210	87-09-01	
	20	ch	210	87-09-01	
	20	ch	210	87-09-01	
	20	ch	210	87-09-01	
	20	ch	210	87-09-01	
	20	ch	210	87-09-01	
	20	ch	210	87-09-01	
	20	1	305	87-09-01	
	20	ch	210	87-09-01	
	20	ch	210	87-09-01	
	20	ch	210	87-09-01	

Les services et appareils suivants étant fournis par le propriétaire, leur coût est compris dans le loyer payé.

FRAIS SUPPLEMENTAIRES

Chauffage	_____	_____
Eau chaude	_____	_____
Eau	_____	_____
Electricité*	_____	_____
Réfrigérateur*	_____	_____
Cuisinière*	_____	_____
Laveuse et sècheuse dans le logement*	_____	_____
Stationnement intérieur*	_____	_____
Télédistribution*	_____	_____

art. 53, 54, 59

NOTE: * Pour les ménages subventionnés, ce service s'accompagne de frais supplémentaires non subventionnés par le programme.

Canada

Québec

96-10-31

**PROGRAMME D'ACHAT-RÉNOVATION
POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS COOPÉRATIFS
ET SANS BUT LUCRATIF**

ACCORD D'EXPLOITATION

ENTRE

LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, personne morale dûment constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8), dont le siège est situé dans la ville de Québec,

ci-après appelé «la SOCIÉTÉ»;

ET

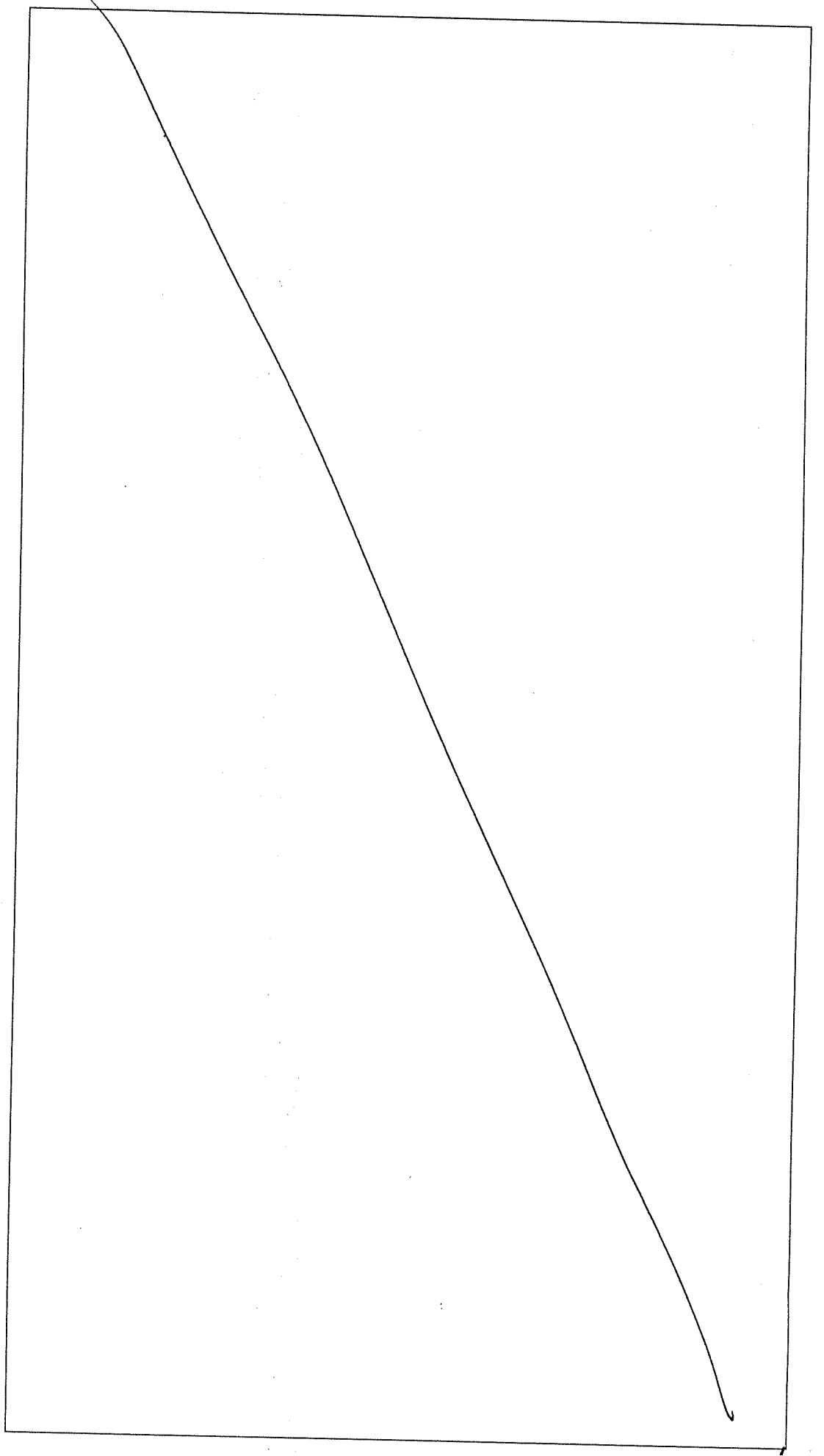
Maison Saint-Dominique organisme légalement constitué en vertu de la Loi sur les compagnies, partie III.

ci-après appelé «l'ORGANISME»;

Pour l'«ensemble» situé au:

3 670, rue Saint-Denis, Montréal (Québec) H2X 3L7

Numéro de dossier: 306-66025-101



ATTENDU que la SOCIÉTÉ a approuvé la réalisation d'un projet présenté par l'ORGANISME dans le cadre du Programme d'achat-rénovation pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif;

ATTENDU que l'ORGANISME détient ou détiendra un titre de propriété sur l'(les) immeuble(s) faisant l'objet du «programme» et du présent accord;

ATTENDU qu'un des buts de l'accord est de favoriser l'autonomie de l'ORGANISME et de minimiser les interventions de la SOCIÉTÉ tant que l'ORGANISME gère l'«ensemble» dans le respect du présent accord;

ATTENDU que la SOCIÉTÉ et l'ORGANISME conviennent que le principal avantage recherché dans l'application du «programme» est de nature sociale et communautaire et qu'il vise à offrir des logements à des ménages à revenu faible ou modeste.

Les parties conviennent ce qui suit:

Définitions

«aide financière»:

L'aide sous forme de prêt à remboursement conditionnel et avec remise gracieuse consentie par la SOCIÉTÉ à l'ORGANISME pour défrayer une partie des «coûts de réalisation» et calculée selon les «normes du programme».

«annexe»:

Le document joint aux présentes et qui regroupe les données spécifiques à l'«ensemble». Ce document fait partie intégrante du présent accord.

«coûts de réalisation»:

Les coûts reconnus par la SOCIÉTÉ pour le calcul de l'«aide financière». Ces coûts incluent notamment les coûts d'acquisition de l'immeuble, les travaux nécessaires pour rendre habitables les unités d'habitation prévues et les frais connexes liés à la réalisation de l'«ensemble».

«date d'ajustement des intérêts»:

La date fixée pour le début du remboursement du prêt hypothécaire intervenu avec le «prêteur agréé» dans le cadre du «programme». Lorsque des avances de prêt sont consenties pour la réalisation de l'«ensemble», la «date d'ajustement des intérêts» est également la date de calcul de l'intérêt sur les avances.

«ensemble»:

L'immeuble ou le groupe d'immeubles identifiés aux présentes et faisant l'objet du présent accord.

«état vérifié des coûts définitifs»:

Le document préparé et signé par un vérificateur agréé confirmant les coûts définitifs de réalisation.

«normes du programme»:

Les «normes» pour l'application du «programme» adoptées par le Conseil du trésor du gouvernement du Québec dans sa décision numéro CT 187382 du 20 juin 1995 et, le cas échéant, ses modifications subséquentes.

«prêteur agréé»:

Une institution financière ou une corporation qui a signé avec la SOCIÉTÉ une entente sur le financement du «programme».

«programme»:

Le Programme d'achat-rénovation pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif.

1. L'«ensemble»

- 1.1 L'«ensemble» faisant l'objet du présent accord concerne les immeubles dont la désignation cadastrale apparaît à l'«annexe».
- 1.2 L'«ensemble» vise la réalisation des unités d'habitation dont la typologie est présentée à l'«annexe» et, s'il y a lieu, des espaces non résidentiels identifiés également à l'«annexe».

2. L'«aide financière»

2.1 Le montant

La SOCIÉTÉ s'engage à verser à l'ORGANISME une «aide financière» pour la réalisation de l'«ensemble» dont le montant prévu apparaît à l'«annexe». Ce montant pourra être révisé, s'il y a lieu, à l'intérieur des montants maximaux indiqués aux «normes» et si le budget alloué au «programme» le permet. Cette «aide financière» fait l'objet, en totalité ou en partie, d'une promesse de subvention que l'ORGANISME doit céder au «prêteur agréé» pour en obtenir le déboursé.

2.2 Période de gain

L'«aide financière» est accordée pour une durée de vingt-cinq (25) ans à compter de la «date d'ajustement des intérêts». Elle se gagne par tranche mensuelle égale. L'ORGANISME sera relevé de l'obligation de rembourser l'«aide financière» s'il respecte, pendant sa durée, chacune des conditions prévues au présent accord.

2.3 Remboursement du trop versé

L'«aide financière» pourra être réduite si en fonction des coûts définitifs de réalisation reconnus par la SOCIÉTÉ cette aide doit être révisée à la baisse. Dans un tel cas, l'ORGANISME devra rembourser à la SOCIÉTÉ le montant versé en trop par rapport aux «normes» dans les six (6) mois suivant le dépôt de l'«état vérifié des coûts définitifs», à défaut de quoi ce montant portera intérêt au taux du prêt garanti par la SOCIÉTÉ pour la réalisation de l'«ensemble».

2.4 Garantie hypothécaire

La totalité de l'«aide financière» accordée par la SOCIÉTÉ doit faire l'objet d'une garantie hypothécaire au profit de la SOCIÉTÉ sur l'«ensemble» au rang accepté par la SOCIÉTÉ. Cette garantie hypothécaire est exigée pour les vingt-cinq (25) années qui suivent la «date d'ajustement des intérêts». Elle sert à assurer le respect du présent accord par l'ORGANISME.

3. Le Supplément au loyer

3.1 Nombre minimal

L'ORGANISME s'engage à louer pendant cinq (5) ans le nombre minimal de logements indiqués à l'«annexe» à des ménages admissibles au programme de Supplément au loyer en vertu de la réglementation en vigueur pour ce programme. Ce minimum doit être rencontré à la «date d'ajustement des intérêts».

Advenant que ce nombre minimal ne puisse être rencontré en raison du fait qu'un ménage est devenu inadmissible ou qu'il quitte le logement, l'ORGANISME devra identifier un autre ménage admissible ou louer à un ménage admissible le prochain logement qui se libérera. La SOCIÉTÉ pourra, à la demande de l'ORGANISME, le libérer de cette obligation s'il reste moins d'un (1) an à écouler à la période de cinq (5) ans.

3.2 Nombre maximal

La SOCIÉTÉ s'engage à défrayer quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du coût du Supplément au loyer établi conformément à la réglementation en vigueur pour le maximum de logements indiqués à l'«annexe» et ce, pendant une période de cinq (5) ans débutant à la «date d'ajustement des intérêts», étant entendu que la municipalité va contribuer à raison de 10% au coût du Supplément au loyer.

Le cas échéant, le nombre de logements faisant l'objet de la présente clause devra être ramené à celui indiqué à l'«annexe» dès que des ménages ne seront plus admissibles à cette mesure, ceci afin de tenir compte des unités supplémentaires allouées dans le cadre du maintien dans les lieux des occupants au moment de la réalisation de l'«ensemble».

3.3 Administration

La SOCIÉTÉ verse sa contribution au Supplément au loyer à l'Office municipal d'habitation responsable d'administrer cette mesure sur le territoire où est situé l'«ensemble». L'Office municipal d'habitation administre le Supplément au loyer selon les ententes convenues avec la SOCIÉTÉ et selon celles qu'il prend avec l'ORGANISME.

La SOCIÉTÉ peut établir un autre mode de versement de sa contribution advenant que l'Office municipal d'habitation ne soit pas en mesure de l'administrer.

4. Le prêt

4.1 Financement par un «prêteur agréé»

L'ORGANISME doit, à moins d'une autorisation contraire de la SOCIÉTÉ, contracter un prêt hypothécaire de premier rang d'un terme de cinq (5) ans auprès d'un «prêteur agréé» par elle pour le financement de l'«ensemble».

4.2 Remboursement par la SHQ

Le prêt contracté auprès du «prêteur agréé» par l'ORGANISME peut inclure une partie ou la totalité de l'«aide financière» faisant l'objet d'une promesse de subvention par la SOCIÉTÉ qui a été cédée par l'ORGANISME au «prêteur agréé» pour en obtenir le déboursé. La SOCIÉTÉ prend à sa charge le remboursement du capital et des intérêts liés à ce montant à compter de la «date d'ajustement des intérêts» selon des modalités convenues entre le «prêteur agréé» et la SOCIÉTÉ.

4.3 Renouvellement du prêt

L'ORGANISME doit, à moins de directives contraires de la SOCIÉTÉ, continuer à financer l'«ensemble» auprès d'un «prêteur agréé» par elle pour une période de vingt-cinq (25) ans à compter de la «date d'ajustement des intérêts». L'ORGANISME devra respecter, le cas échéant, les directives émises par la SOCIÉTÉ sur le renouvellement du prêt.

4.4 Garantie du prêt

La SOCIÉTÉ garantit au «prêteur agréé» pour la période de vingt-cinq (25) ans le remboursement du solde du prêt hypothécaire de premier rang dû par l'ORGANISME.

4.5 Remboursement par l'ORGANISME

L'ORGANISME doit verser au «prêteur agréé» les mensualités prévues à leurs dates d'échéance afin de rembourser l'intérêt et d'amortir le prêt durant la période prescrite. Le fait pour l'ORGANISME de ne pas faire lesdits paiements aux dates en question constitue une rupture du présent accord.

4.6 Modifications du prêt

L'ORGANISME doit obtenir l'accord de la SOCIÉTÉ avant de modifier toute modalité du prêt incluant les paiements hypothécaires.

4.7 Autres charges

L'ORGANISME ne peut grever aucun immeuble de l'«ensemble» d'une charge, d'une servitude ou d'une autre hypothèque que celles prévues au présent accord sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ.

5. Modifications à l'ORGANISME ou à l'«ensemble»

5.1 L'ORGANISME ne doit pas modifier son acte constitutif sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ. La dissolution de l'ORGANISME constitue une rupture du présent accord.

5.2 L'ORGANISME ne peut modifier le nombre d'unités résidentielles, leur typologie, leur caractère de résidence permanente ou temporaire selon ce qui est indiqué à l'«annexe», les services de soutien à la clientèle autorisés par la SOCIÉTÉ et, s'il y a lieu, la vocation des espaces non résidentiels de l'«ensemble», sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ.

6. La gestion générale de l'«ensemble»

6.1 Exercice financier

L'exercice financier de l'ORGANISME se termine à la date identifiée à l'«annexe».

6.2 Conditions de location

L'ORGANISME doit signer avec le membre-locataire ou le locataire de chaque unité résidentielle de l'«ensemble», un bail dont la durée ne peut excéder douze (12) mois à moins que s'ajoute la période non écoulée du bail précédent à la suite de la vacance de l'unité. Le bail doit spécifier les services compris dans le loyer et préciser, le cas échéant, les frais exigés pour des services spécifiques.

L'ORGANISME doit fixer par règlement les conditions de location ou d'hébergement temporaire de sa clientèle.

6.3 Adhésion à une fédération ou à un regroupement

L'ORGANISME doit adhérer, selon le cas, soit à une fédération de coopératives reconnue par la SOCIÉTÉ, soit à un regroupement d'organismes sans but lucratif reconnu par la SOCIÉTÉ si une telle fédération dessert le territoire où est situé l'«ensemble». Cette obligation s'applique pour une période de cinq (5) ans à compter de la «date d'ajustement des intérêts» et l'ORGANISME devra s'y conformer advenant qu'une fédération ou un regroupement d'organismes desservirait son territoire qui ne l'était pas lors de la signature du présent accord.

6.4 Assurances

L'ORGANISME doit toujours détenir pour l'«ensemble» une assurance tous risques (*bâtiments, biens et meubles, valeur locative*) incluant la clause de valeur de remplacement, une assurance 3D et, s'il y a lieu, une assurance chaudière et machinerie.

6.5 Mode de gestion

L'ORGANISME doit maintenir un mode de gestion de l'«ensemble» qui favorise la participation des membres-locataires et des locataires. Il doit à cet effet constituer et appliquer un plan de formation et un plan de gestion et le réviser annuellement.

Ces deux plans ont notamment pour objectifs d'assurer l'autonomie de fonctionnement de l'ORGANISME, de permettre aux membres d'acquérir les habiletés de gestion nécessaires, et de mettre en place un processus administratif clair et impliquant les membres.

L'ORGANISME ne confiera, par contrat ou autrement, la gestion d'une partie ou de la totalité de l'«ensemble» qu'après avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ sauf s'il s'agit uniquement de la tenue de livres.

6.6 Tenue de livres

L'ORGANISME doit tenir des livres, des registres et des comptes concernant les dépenses et les revenus liés à la gestion de l'«ensemble» sous une forme qui convienne à la SOCIÉTÉ.

6.7 Défaillance administrative

La SOCIÉTÉ, advenant que l'ORGANISME n'ait pas apporté, ne veut ou ne peut apporter les correctifs demandés par elle en vertu du présent accord, peut exiger de l'ORGANISME qu'il recoure aux services d'organismes de support ou de gestionnaires reconnus par elle.

En dernier recours ou en situation d'urgence, la SOCIÉTÉ pourra temporairement assumer elle-même la gestion de l'«ensemble» ou en confier la totalité ou une partie à un autre organisme afin de redresser la situation et de reconfier la gestion de l'«ensemble» à l'ORGANISME ou à un autre groupe visant les buts du «programme».

6.8 Prêt de fonds

L'ORGANISME ne doit ni prêter ni donner des fonds, ni garantir ou souscrire le remboursement d'aucune obligation d'une tierce partie à partir des revenus générés par l'«ensemble» sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ sauf s'il s'agit de dons dont le montant total versé au cours d'un exercice financier ne dépasse pas vingt-cinq dollars (25 \$) par unité d'habitation comprise dans l'«ensemble».

6.9 Aliénation de l'immeuble

L'ORGANISME ne peut vendre, céder, transporter, hypothéquer ou autrement aliéner les immeubles de l'«ensemble» sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ et ce, aux conditions établies par cette dernière.

6.10 État de l'«ensemble»

L'ORGANISME doit maintenir les immeubles de l'«ensemble» dans un bon état et permettre aux représentants de la SOCIÉTÉ de les inspecter à tout moment raisonnable.

6.11 Conservation de documents

L'ORGANISME doit conserver tous les documents, les registres, les comptes et toutes les pièces justificatives ayant trait à la gestion de l'«ensemble» pendant au moins sept (7) ans.

6.12 Vérification

La SOCIÉTÉ se réserve le droit de vérifier en tout temps le respect des obligations assumées par l'ORGANISME dans le cadre de l'application du présent accord.

À cet effet, l'ORGANISME convient d'apporter toute l'assistance, la collaboration et la diligence nécessaires à toute personne désignée par la SOCIÉTÉ, de façon à ce que cette dernière puisse, en tout temps et à toute heure raisonnable, vérifier sur place, examiner et tirer copie des livres, registres, comptes, dossiers et autres

documents qui comportent des renseignements relatifs au «programme» dans le cadre de l'application du présent accord.

7. Les réserves et les contributions

7.1 Contribution au secteur

L'ORGANISME doit verser, à la «date d'ajustement des intérêts», à la SOCIÉTÉ ou à un organisme désigné par elle, la contribution au secteur prévue dans les «coûts de réalisation» de l'«ensemble». Cette contribution est égale à un pour cent (1 %) des dépenses de réalisation reconnues par la SOCIÉTÉ. Cette dernière verra à redistribuer cette contribution aux organismes acceptés par elle et qui interviennent pour favoriser la réalisation et la saine gestion de projets de logements coopératifs ou sans but lucratif.

7.2 Contribution à un fonds d'habitation sociale

L'ORGANISME doit verser annuellement à la SOCIÉTÉ, pour la durée du présent accord, une contribution financière qui constitue un retour minimal sur les investissements publics pour favoriser la réalisation d'autres projets au profit d'une clientèle à revenu modeste. Cette contribution correspond à un montant de dix dollars (10 \$) par mois par unité résidentielle de l'«ensemble» pour les cinq (5) premières années qui suivent la «date d'ajustement des intérêts».

Après ces cinq (5) ans, cette contribution est augmentée au début de chaque année selon le taux annuel de variation du plus récent indice des prix à la consommation-logement en location établi par Statistique Canada pour la région de Montréal sans toutefois excéder 15.00\$ par mois par unité résidentielle.

Cette contribution doit être versée à la SOCIÉTÉ ou à un organisme désigné par elle pour administrer le fonds lors du dépôt à la SOCIÉTÉ de l'état financier annuel. Cette contribution est versée dans un fonds géré par la SOCIÉTÉ et d'autres partenaires éventuels au profit du soutien et du développement du logement coopératif ou sans but lucratif.

7.3 Réserve de gestion

L'ORGANISME doit constituer annuellement, au cours des cinq (5) prochaines années suivant la «date d'ajustement des intérêts», une réserve de gestion. Cette réserve vise à lui permettre d'atténuer l'augmentation importante de loyer qu'entraînerait une hausse sensible du taux d'intérêt lors du premier renouvellement du prêt hypothécaire.

Le montant total annuel à accumuler à même le loyer mensuel de chacun des logements est indiqué à l'«annexe». Il correspond au montant nécessaire pour atténuer une augmentation du taux d'intérêt de 2%. Les intérêts produits sur les montants accumulés font partie de la réserve.

La réserve ainsi constituée devra servir, lors du renouvellement du prêt, à atténuer une partie de la hausse de loyer consécutive à la hausse du taux d'intérêt. Advenant que cette réserve s'avère trop élevée lors du renouvellement du prêt, un maximum de 25% pourra être versé à la réserve générale, le solde devant être utilisé soit à titre de réserve de remplacement, soit en remboursement de capital.

7.4 Réserve de remplacement immobilière

L'ORGANISME doit constituer une réserve de remplacement immobilière à compter de la «date d'ajustement des intérêts». Le montant annuel versé à cette réserve varie selon la typologie des unités résidentielles de l'«ensemble»: 150 \$ pour une chambre, 175 \$ pour un studio et 300 \$ pour tout autre logement; le montant total annuel est indiqué à l'«annexe». Les intérêts produits sur les montants accumulés font partie de la réserve.

À moins d'une autorisation écrite de la SOCIÉTÉ, les montants accumulés dans cette réserve ne peuvent être utilisés pendant les cinq (5) premières années suivant la «date d'ajustement des intérêts» et doivent servir uniquement à payer le coût de remplacement de modernisation et d'amélioration d'éléments se retrouvant dans les catégories suivantes:

- systèmes mécaniques;
- toiture;
- plomberie;
- système de chauffage;
- ouvertures;
- autres éléments dont les réparations périodiques entraînent des dépenses substantielles.

Le remplacement d'éléments compris dans les catégories ci-dessus identifiées a lieu lorsque leur état d'usure ne justifie plus d'investir dans leur entretien.

8. Rapports à produire

8.1 «État vérifié des coûts définitifs»

L'ORGANISME devra déposer à la SOCIÉTÉ un «état vérifié des coûts définitifs» préparé par un vérificateur agréé et ce, dans les six (6) mois qui suivent la «date d'ajustement des intérêts» ou au plus tard six (6) mois après la date où seront connus définitivement les montants nets de TPS et de TVQ et, s'il y a lieu, de la ristourne due sur les «coûts de réalisation».

8.2 Budget annuel d'exploitation

L'ORGANISME, au cours des cinq (5) premières années d'exploitation de l'«ensemble», doit présenter à la SOCIÉTÉ, avant la fin du mois de février de chaque année, le budget d'exploitation à l'aide duquel il établit les loyers qui seront en vigueur au renouvellement des baux. La SOCIÉTÉ fera part à l'ORGANISME de ses instructions dans les deux (2) mois suivant la réception du budget, si elle est d'avis que le budget soumis avait pour effet d'entraîner l'une ou l'autre des conséquences prévues à l'article 9.2.

L'ORGANISME, au cours des années suivantes d'exploitation doit déposer à la SOCIÉTÉ, pour information, au cours du mois de mars de chaque année, le budget d'exploitation à l'aide duquel il établit les loyers qui seront en vigueur au renouvellement des baux.

Ces budgets sont présentés, à moins d'avis contraire de la SOCIÉTÉ, selon la même forme que celle qui était en vigueur lors de l'autorisation définitive du projet. Chaque budget devra préciser les services inclus dans les loyers et, s'il y a lieu, la nature et le coût des autres services offerts aux locataires s'il y a changement dans la nature des services offerts aux membres-locataires ou aux locataires.

8.3 État financier annuel

L'ORGANISME doit déposer à la SOCIÉTÉ, dans les quatre (4) mois qui suivent la fin de son exercice financier, un état financier annuel vérifié préparé par un vérificateur agréé selon un mode de présentation qui convient à la SOCIÉTÉ. Ces états financiers doivent contenir, s'il y a lieu, des données distinctes pour les unités résidentielles faisant partie de l'«ensemble» et les unités non résidentielles comprises dans les mêmes immeubles que ceux de l'«ensemble».

Le vérificateur doit produire un rapport dans lequel il fait part des résultats de ses vérifications sur les points suivants:

- état des revenus et dépenses;
- le bilan de l'ORGANISME;
- les loyers en vigueur et le nombre de mois de vacances pour la totalité des unités de l'«ensemble»;
- la constitution et l'utilisation de la «réserve de gestion», de la «réserve de remplacement» et de toute autre réserve. Ces réserves doivent être comptabilisées distinctement.

8.4 Rapport annuel de gestion

L'ORGANISME doit déposer à la SOCIÉTÉ, dans les quatre (4) mois qui suivent la fin de son exercice financier, le rapport annuel soumis à l'assemblée générale et pouvant prévoir:

- la composition, s'il y a lieu, du conseil d'administration en identifiant les membres qui sont locataires d'unités résidentielles de l'«ensemble»;

- le nombre de rencontres du conseil d'administration et d'assemblées générales;
- la composition des différents comités en identifiant les membres qui sont locataires d'unités résidentielles du projet, leur mandat, le nombre de rencontres et un bilan sommaire de leurs activités;
- les travaux majeurs effectués sur l'«ensemble»;
- le nombre de ménages bénéficiant du Supplément au loyer.

8.5 Rapport de gestion à l'an trois

L'ORGANISME devra, trois (3) ans après la «date d'ajustement des intérêts», donner un mandat à un groupe accepté par la SOCIÉTÉ pour évaluer la gestion générale de l'«ensemble» par l'ORGANISME. Le rapport devra porter sur les points suivants:

- la connaissance par les représentants de l'ORGANISME des obligations de ce dernier par rapport au présent accord d'exploitation;
- la pertinence et la qualité des connaissances des membres de l'ORGANISME pour assurer une gestion efficiente de l'«ensemble» en insistant sur le suivi financier de l'«ensemble»;
- la qualité du mode de fonctionnement interne de l'ORGANISME (*comités, clarté des mandats, suivi des actions, implication des locataires...*);
- la gestion du bâtiment (*état, qualité de l'entretien, correctifs à apporter...*);
- l'application du plan de formation et du plan de gestion;
- les points faibles et les pistes d'amélioration du mode de gestion de l'ORGANISME et de l'«ensemble».

Ce rapport est aux frais de l'ORGANISME et doit être transmis à la SOCIÉTÉ.

8.6 Rapport quinquennal sur l'état des immeubles

La SOCIÉTÉ, à tous les cinq (5) ans après la «date d'ajustement des intérêts», pourra faire elle-même ou confier à ses frais à un autre intervenant l'évaluation de la qualité des bâtiments et des unités résidentielles de l'«ensemble». Ce rapport identifiera, le cas échéant,

les actions à entreprendre pour corriger les problèmes identifiés. L'ORGANISME devra alors rendre compte à la SOCIÉTÉ des actions entreprises qui assurent à cette dernière le bon état des bâtiments et des unités résidentielles.

8.7 Production des rapports

Tout rapport produit par l'ORGANISME doit être signé par un représentant dûment désigné et être disponible pour consultation par les ménages locataires de l'«ensemble».

8.8 Évaluation du «programme»

L'ORGANISME apportera sa collaboration à la SOCIÉTÉ pour fournir les données nécessaires à une éventuelle évaluation du «programme».

9. Portée et durée de l'accord

9.1 Durée

Le présent accord est en vigueur pour les vingt-cinq (25) ans qui suivent la «date d'ajustement des intérêts».

9.2 Clause dérogatoire

En ce qui concerne les articles 7.4, 8.2, 8.4 et 8.6, la SOCIÉTÉ peut en modifier les exigences ou en établir de nouvelles lorsque les politiques ou les pratiques en vigueur ou prévues de l'ORGANISME ont pour effet d'entraîner l'une ou plusieurs des conséquences suivantes:

- a) les revenus de l'«ensemble» sont insuffisants pour rencontrer les dépenses prévisibles à court terme ou celles visées par la constitution des réserves prévues au présent accord;
- b) les dépenses prévues entraîneront des loyers trop élevés par rapport à ceux du secteur et risquent d'empêcher la location d'unités;
- c) la qualité des immeubles se détériore;

- d) l'«ensemble» n'est plus abordable pour une clientèle à revenu faible ou modeste;
- e) l'«ensemble» risque de faire l'objet d'une reprise hypothécaire ou d'une vente légale.

9.3 Fonds d'habitation sociale

L'ORGANISME reconnaît que la SOCIÉTÉ pourra exiger, dans les trois (3) ans qui suivent la «date d'ajustement des intérêts», que la propriété du tréfonds de l'«ensemble» soit cédée à un organisme de gestion d'un fonds pour l'habitation sociale accepté par la SOCIÉTÉ.

Advenant l'application de cette mesure, les frais de transfert de propriété ne seront pas à la charge de l'ORGANISME et ce dernier signera une convention avec l'organisme de gestion par laquelle l'ORGANISME s'engagera à conserver la vocation sociale et communautaire de l'«ensemble» telle que prévue au présent accord.

9.4 TPS et TVQ

L'ORGANISME devra se conformer aux directives qui seront émises par la SOCIÉTÉ relativement à la comptabilisation de la TPS fédérale et de la TVQ applicables aux produits et services payés tant au cours de la réalisation que lors de l'exploitation de l'«ensemble», de même qu'aux exigences de la SOCIÉTÉ en ce qui concerne la réclamation annuelle des ristournes de taxes.

9.5 Abandon d'exigences

La SOCIÉTÉ peut, si elle est d'avis que la qualité de la gestion de l'«ensemble» par l'ORGANISME le justifie, renoncer à des exigences stipulées dans le présent accord.

10. Défaut de l'ORGANISME

- 10.1 En cas de défaut par l'ORGANISME de se conformer à l'une ou plusieurs des conditions de la présente convention, il remboursera à la SOCIÉTÉ, suivant les modalités fixées par celle-ci, l'«aide financière» non gagnée à la date du défaut.
- 10.2 Le montant alors dû à la SOCIÉTÉ produira des intérêts aux taux d'intérêt établi suivant l'article 28 de la Loi sur le ministère du Revenu au moment du défaut constaté par la Société.
- 10.3 L'ORGANISME fait élection de domicile au bureau du protonotaire de la Cour supérieure du district de Québec pour les fins du présent accord d'exploitation.

EN FOI DE QUOI LE PRÉSENT ACCORD A ÉTÉ SIGNÉ EN
DOUBLE EXEMPLAIRE AUX DATES ET AUX ENDROITS
CI-DESSOUS MENTIONNÉS PAR LES DEUX PARTIES.

LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC
par son représentant dûment désigné

SIGNÉ À QUÉBEC
LE 30 octobre 2003.

Marie-Lise Côté
Directrice
Direction de l'habitation communautaire

L'ORGANISME
par ses représentants dûment désignés en
vertu de la résolution jointe aux présentes

SIGNÉ À Montréal
LE 15 septembre 2004 2003.

MAISON ST-DOMINIQUE

par ~~GUY DOUCET~~, Directeur
~~NOM et TITRE~~

NOM et TITRE

ANNEXE

Données spécifiques au projet

ANNEXE

Données spécifiques au projet

Numéro du dossier: 306-66025-101

Adresse de l'«ensemble»: 3 670, rue St-Denis
Montréal (Québec) H2X 3L7

Désignation cadastrale (*art. 1.1*). Cadastre : Cité de Montréal, Quartier
Saint-Louis

Cir. Foncière : Montréal

Lot : 1201993

Typologie des unités d'habitation (*art. 1.2*).

11 studios

5 logements de 1 chambre à coucher

Espaces non résidentiels (*art. 1.2*)

Aucun espace

Montant de l'«aide financière» (*art. 2.1*): 350 217 \$

Nombre minimal d'unités de Supplément au loyer (*art. 3.1*): 4

Nombre maximal d'unités de Supplément au loyer (*art. 3.2*): 16

Nombre d'unités de Supplément au loyer à atteindre (*art. 3.2*): 16
(cas de maintien dans les lieux)

Nombre d'unités résidentielles permanentes (*art. 5.2*): 16

Nombre d'unités résidentielles temporaires (*art. 5.2*):

Date de fin de l'exercice financier (*art. 6.1*): 31 mars

Montant de la réserve de gestion (*art. 7.3*):

Montant total annuel de la réserve
de remplacement immobilière (*art. 7.4*):

Note: Cette annexe doit être initialée par les parties.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC**PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER
DANS LE CADRE DU PROGRAMME
D'ACHAT-RÉNOVATION****ENTENTE PASSÉE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES**

ENTRE: L'Office municipal d'habitation de Montréal, dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ici représenté par Normand Daoust et Pierre Guertin, dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 16 octobre 1996, portant le numéro 4567 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

ET: MAISON ST-DOMINIQUE (phase II)

représenté(e) par Guy Doucet et par Roger Snelling dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 24 octobre 1997 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'ORGANISME"

19-09-97

.../2

- 2 -

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec et la municipalité ont conclu une entente dans le cadre du programme d'achat-rénovation pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif;
- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société d'habitation du Québec et la municipalité de Montréal peuvent verser une subvention visant à réduire l'écart entre le "loyer reconnu" pour un logement désigné et la part du ménage dans le besoin occupant ce logement;
- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec a conclu une entente le 16 octobre 1995 afin de confier à l'Office municipal d'habitation de Montréal, la gestion du programme de supplément au loyer dans le cadre du programme d'achat-rénovation;
- EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DÉFINITIONS

a) Logement désigné

Logement mentionné à l'Annexe A ci-jointe et toute Annexe A révisée.

b) Loyer au bail

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement et indiqué à l'Annexe A ci-jointe.

c) Loyer reconnu

Loyer reconnu par la Société pour les fins de calcul du "supplément au loyer". Il s'agit du "loyer économique" établi dans le cadre du programme d'achat-rénovation. Ce "loyer économique" ne doit toutefois comprendre ni le rabais de membre ni les frais reliés aux services supplémentaires tels le "counselling" ou la nourriture ou d'autres services semblables requis pour répondre aux besoins particuliers des locataires et qui ne sont pas considérés à subventionner par le *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*.

.../3

- 3 -

d) Loyer économique

Le "loyer économique" est celui qui permet de respecter toutes les normes budgétaires reconnues par la Société dans le cadre du programme d'achat-rénovation sans générer de profits ni engendrer de perte (déficit).

e) Accord d'exploitation

Accord d'exploitation signé entre la Société d'habitation du Québec et l'Organisme, dans le cadre du programme d'achat-rénovation.

f) Supplément au loyer

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" et la part du ménage, telle que définie d'après le *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique en vigueur*.

2. LOGEMENTS VISÉS

La présente entente couvre les logements mentionnés à l'"accord d'exploitation".

L'"accord d'exploitation" identifie le nombre minimum et le nombre maximum de logements devant et pouvant être désignés et bénéficier du "supplément au loyer": un minimum de 20% et un maximum de 40% des ménages d'un projet doivent bénéficier du "supplément au loyer". Le maximum peut être porté à 50% dans le cas d'un projet d'achat-rénovation si les bénéficiaires occupent le bâtiment au moment de l'acquisition ou de la signature de l'"accord d'exploitation". S'il y a maintien dans les lieux, la proportion d'unités faisant l'objet du "supplément au loyer" est ramenée à 40% lorsque des occupants des unités additionnelles à ce niveau déménagent.

À l'intérieur des minimums et des maximums, et sous réserve de l'article 8 B), c'est l'Organisme qui décide du nombre de "logements désignés".

.../4

- 4 -

3. DURÉE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 8, la présente entente est d'une durée de cinq (5) ans débutant le 1^{er} novembre 1997. La date d'entrée en vigueur ne peut jamais être antérieure à la date de désignation du premier logement subventionné à l'Annexe A originale.

Toutefois, afin de faire coïncider la date de fin et la date de fin de versement du "supplément au loyer", il se peut que la durée réelle de l'entente excède légèrement cinq (5) ans ou y soit légèrement inférieure:

- Si la date d'entrée en vigueur de la présente entente précède de six (6) mois ou moins la date de reconduction des baux de l'ensemble des logements visés à l'article 2, le "supplément au loyer" pourra être versé jusqu'à la 5^e date de reconduction des baux.
- Par contre, si la date d'entrée en vigueur de la présente entente précède de plus de six (6) mois la date de reconduction des baux de l'ensemble des logements visés à l'article 2, le "supplément au loyer" pourra être versé jusqu'à la 4^e date de reconduction des baux.

À titre d'exemple, si l'entente entre en vigueur le 1^{er} janvier 1997 alors que la date de reconduction des baux des logements visés à l'entente est le 1^{er} juillet, le "supplément au loyer" pourra être versé jusqu'au 30 juin 2002 inclusivement. Dans ce cas, le "supplément au loyer" pourra donc être versé pour une période maximale de cinq (5) ans et six (6) mois.

Par contre, si l'entente entre en vigueur le 1^{er} décembre 1996 alors que la date de reconduction des baux est le 1^{er} juillet, le "supplément au loyer" cessera d'être versé le 30 juin 2001. Dans ce cas, le "supplément au loyer" pourra donc être versé pour une période maximale de quatre (4) ans et sept (7) mois.

La présente entente se termine le 31 octobre 2002 (date du dernier jour du dernier mois).

En aucun cas, le "supplément au loyer" ne sera versé pour une période supérieure. Aucun renouvellement de l'entente n'est prévu.

.../5

- 5 -

4. BAIL

4.1 Durée du bail

Le bail est d'une durée d'un (1) an, sauf pour les nouveaux locataires dont le bail peut être de moins de douze (12) mois. La date de reconduction des baux est fixée par l'Organisme après consultation avec l'Office.

4.2 Forme du bail

Le bail utilisé doit être semblable à celui généralement utilisé par l'Organisme, être conforme aux lois du Québec, et toute modification et/ou addition de clauses particulières devront être soumises à l'approbation de l'Office qui pourra en refuser l'application lorsque de telles clauses ne respecteront pas les lois du Québec ou la présente entente.

Toutes les clauses supplémentaires doivent être reliées au règlement de l'immeuble, s'il en existe un. Copie de ce règlement doit alors être remise au locataire avant la signature du bail.

4.3 Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant du "loyer au bail" indiqué à l'Annexe A. Cependant, l'Office interviendra au bail au moyen d'un avenant qui indiquera la part du locataire et le montant du "supplément au loyer" tels qu'ils ont été calculés par l'Office. Un exemplaire du bail signé doit être remis à l'Office dans les trente (30) jours de sa signature.

4.4 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer au bail" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société d'habitation du Québec ou de l'Office si la Société lui en a délégué la responsabilité.

Les modifications du "loyer au bail", s'il y a lieu, seront conformes aux termes et conditions de l'"accord d'exploitation".

.../6

- 6 -

Au moins six (6) mois avant la reconduction du bail, l'Organisme doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail concernant les appareils ménagers, l'utilisation des laveuses/sécheuses et le stationnement.

Au moins trois (3) mois avant la reconduction du bail, l'Organisme doit aviser l'Office de toute autre modification apportée au bail, incluant le loyer. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

5. ENGAGEMENTS DE L'OFFICE

5.1 Sélection des locataires

Que ce soit lors de la mise sous exploitation de l'ensemble immobilier ou par la suite, toute sélection d'un ménage aux fins d'octroi du "supplément au loyer" se fait en fonction de l'ensemble des dispositions du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*.

L'Office est responsable de l'application du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*. C'est notamment lui qui prend formellement la décision d'octroyer le "supplément au loyer" à un ménage requérant, qui l'en avise et qui répond de l'application du règlement devant les tribunaux.

L'Office doit cependant respecter les particularités de l'Organisme qui loge le ménage bénéficiaire du "supplément au loyer". L'Organisme doit en effet conserver la maîtrise de son projet. C'est lui qui, dès l'origine du projet, définit sa clientèle et l'Office doit respecter cet élément dans l'attribution des logements. L'Office reconnaît également comme critères d'admissibilité, les critères apparaissant à l'acte constitutif ou au règlement de l'Organisme.

Pour concilier les responsabilités mutuelles de l'Office et de l'Organisme, les principes suivants devront être respectés:

.../7

- 7 -

Les règlements locaux:

- L'Office est responsable de la gestion des règlements obligatoires ou facultatifs (*Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*) portant sur la pondération des revenus (art. 27.1), le nombre maximal de points accordés à chacune des déficiences d'habitabilité de première catégorie et l'ajout de déficiences d'habitabilité de première catégorie (art. 37), le territoire de sélection (art. 12 et 17), la réduction des montants servant à la pondération des biens du demandeur (art. 30), le montant maximal des biens pouvant être possédés par un demandeur (art. 16.5).
- Nonobstant le deuxième alinéa de l'article 14 du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*, l'Office pourra imposer le respect du critère de résidence (12 mois consécutifs sur le territoire de sélection au cours des 24 derniers mois) prévu au paragraphe 4 du premier alinéa du même article. (Voir Annexe)
- L'Organisme est responsable de définir la(les) catégorie(s) des logements qu'il gère (art. 17.3), l'âge de la clientèle qu'il vise (art. 2,3,5,17.2), les critères de santé et de sécurité rendant une demande prioritaire (art. 23.5), les critères d'ancienneté de la demande (art. 27), les critères sociaux, psychosociaux et de santé (art. 28), la pondération ou non de la situation de violence conjugale (art. 28), la réservation d'un logement à un locataire-surveillant (art. 46), l'attribution d'au plus 20% des logements de catégorie "C" à une clientèle autre (art. 6), les critères de pondération qui lui sont propres (art. 28.2) de même que ses propres critères d'admissibilité (art. 14). L'Organisme pourra consulter l'Office pour la préparation de certains règlements locaux, notamment ceux portant sur l'ancienneté et les critères sociaux, psychosociaux et de santé et la pondération de la situation de violence conjugale.

.../8

- 8 -

- La responsabilité d'approuver les règlements locaux de l'Office et de l'Organisme incombe à la Société d'habitation du Québec.

La pondération des demandes

L'Office et l'Organisme peuvent chacun tenir une liste de recevabilité et d'admissibilité. À cet égard, chacun peut déterminer la date de mise à jour de sa propre liste d'admissibilité.

Lorsque vient le temps de sélectionner un ménage, l'Organisme informe l'Office des requérants inscrits sur sa liste de recevabilité.

L'Office se prononce sur l'admissibilité (à l'exclusion de l'admissibilité définie dans l'acte constitutif ou le règlement de l'Organisme et prévue à l'article 14 du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*) de ces demandeurs et des demandeurs inscrits sur sa propre liste, qui ont déjà identifié leur intérêt pour la formule de logement de l'Organisme (coopérative ou organisme sans but lucratif) et qui répondent aux besoins particuliers qu'a pu identifier l'Organisme.

L'Office constitue une nouvelle liste à partir des demandeurs reconnus admissibles.

L'Office est responsable de la pondération de la condition économique de ces demandeurs admissibles, de leurs frais de logement, de la qualité physique de leur logement, du surpeuplement et du nombre d'enfants. Il remet cette pondération à l'Organisme.

L'Organisme rencontre les mêmes demandeurs, se prononce sur l'admissibilité définie dans son acte constitutif ou son règlement et complète la pondération: facteurs propres à l'Organisme, ancienneté de la demande, facteurs sociaux, psychosociaux et de santé. L'Organisme recommande ensuite à l'Office le ménage à qui accorder le "supplément au loyer".

.../9

- 9 -

L'observateur de l'Office

L'Office peut déléguer un observateur pour assister aux réunions du Comité de sélection et aux rencontres avec les demandeurs. Cet observateur n'a ni droit de vote, ni droit de parole. Lorsque la recommandation de l'Organisme est soumise au Comité de sélection de l'Office, l'observateur y fait rapport du respect du processus de sélection par l'Organisme.

L'attribution du "supplément au loyer"

Le Comité de sélection de l'Office recommande à son conseil d'administration, le ménage retenu par l'Organisme. Dans la mesure où le *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* et les procédures décrites aux présentes ont été respectés, l'Office entérine la recommandation de l'Organisme, avise le ménage qu'il a été retenu et calcule le "supplément au loyer" auquel il a droit.

Dans l'ensemble du processus, l'Office et l'Organisme s'engagent à exercer leurs responsabilités respectives avec prudence et diligence.

PARTICULARITÉS**1. Maintien dans les lieux:**

Tout locataire habitant un logement au moment de l'acquisition de l'ensemble immobilier par l'Organisme ou au moment de la signature de l'"accord d'exploitation" a droit au maintien dans son logement (droit au maintien dans les lieux).

S'il désire être relogé dans un autre logement de l'ensemble immobilier respectant davantage les normes d'occupation énoncées à l'article 8 du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*, il sera également considéré bénéficiant du maintien dans les lieux.

.../10

- 10 -

Le locataire qui bénéficie du maintien dans les lieux a droit au "supplément au loyer" aux conditions suivantes:

- il doit respecter les conditions énoncées aux paragraphes 3 et 5 de l'article 14 du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*:

Paragraphe 3°: "il est citoyen canadien ou résident permanent au sens de la Loi sur l'immigration (L.R.C. 1985, c. I-2), et est résident du Québec".

Paragraphe 5°: "ses revenus, et le cas échéant, ceux de son ménage sont égaux ou inférieurs au montant maximal qui lui est applicable en vertu de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale";

- au plus 50% des logements d'un ensemble immobilier peuvent abriter des ménages bénéficiant à la fois au maintien dans les lieux et du "supplément au loyer". La proportion d'unités faisant l'objet du "supplément au loyer", sera ramenée à 40% lorsque des occupants des unités additionnelles à ce niveau déménageront.

Le loyer des locataires bénéficiant à la fois du droit au maintien dans les lieux et du "supplément au loyer" est établi en fonction du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique* et notamment des articles 15 et 16 de ce règlement.

Les règles concernant le maintien dans les lieux prévalent au moment de la mise sous exploitation de l'ensemble immobilier.

.../11

- 11 -

2- Les membres fondateurs de l'Organisme:

La sélection des membres fondateurs se fera de la même façon que celle des locataires bénéficiant du maintien dans les lieux. Dans la mesure où un tel logement sera disponible, c'est un logement de leur sous-catégorie qui leur sera attribué.

3- Priorité accordée aux locataires de l'organisme (art. 23.7):

Lorsque des unités de "supplément au loyer" se libèrent, et tel que le spécifie le paragraphe 7 de l'article 23 du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*, est considéré prioritaire le demandeur admissible qui est locataire de l'Organisme.

5.2 AIDE SOUS FORME DE "SUPPLÉMENT AU LOYER"

L'Office, au nom de la Société d'habitation du Québec et de la municipalité de Montréal, paiera à l'Organisme, mensuellement et à l'avance, le "supplément au loyer".

Sous réserve de l'article 8 B), l'Office s'engage à reconnaître comme "logement désigné" tout logement que lui identifiera l'Organisme à l'intérieur des logements visés à l'article 2 et des balises minimales et maximales prévues à l'"accord d'exploitation".

5.3 LOGEMENT INOCCUPÉ

- a) Sous réserve de l'article 6.5, l'Office paiera le "loyer reconnu" à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un locataire sera choisi et habitera le logement.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de la présente entente, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur.

.../12

- 12 -

- b) Sous réserve de l'article 9, l'Office paiera à l'Organisme le "loyer reconnu" du logement inoccupé à compter du jour où la résiliation du bail du locataire prendra effet et jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, à la condition que l'Organisme informe l'Office dans les deux (2) semaines qui suivent la réception d'un avis d'un locataire 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 locataire sans que celui-ci lui en ait donné préavis. Si l'Organisme néglige d'informer l'Office dans le délai prévu de deux (2) semaines, celui-ci ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau.
- c) Dans la mesure où l'inoccupation du logement mentionnée à l'article 5.3 a) relève de la responsabilité de l'Organisme, le paiement du "loyer reconnu" prévu au même article sera limité à une période de trois (3) mois.

5.4 AJUSTEMENT:

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue à l'article 5.2, l'Office peut procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme de supplément au loyer.

6. ENGAGEMENTS DE L'ORGANISME

6.1 Logements fournis par l'Organisme

L'Organisme s'engage à rendre disponible aux fins de "supplément au loyer" le nombre minimum de logements prévu à l'"accord d'exploitation" de même que, pendant la période où leurs locataires seront admissibles au "supplément au loyer", tous les "logements désignés", sous réserve de la durée de l'entente.

Si le nombre minimum ne peut être respecté en raison du fait qu'un ménage devient inadmissible, l'Organisme devra louer à un ménage admissible, le prochain logement qui se libérera.

.../13

- 13 -

6.2 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Organisme fera parvenir ou recevra d'un locataire, qui sera hors du cours normal des affaires de l'Organisme et concernera directement l'application de la présente entente, sera expédiée à l'Office dans un délai de quinze (15) jours de son envoi ou de sa réception.

6.3 Transfert des droits

L'Organisme doit obtenir au préalable l'accord écrit de la Société d'habitation du Québec pour tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concernés par la présente entente et en aviser l'Office dans un délai de trente (30) jours (réf. art. 6.9 de l'"accord d'exploitation").

L'Organisme doit exiger de la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concernés par la présente entente, un engagement à respecter la présente entente.

6.4 Désignation d'un autre logement

L'Organisme ne peut annuler la désignation d'un logement, ni transférer la désignation à un autre logement sans l'approbation préalable de l'Office.

6.5 État d'habitabilité des logements

Premières locations

S'il advenait que les travaux prévus dans le cadre du programme d'achat-rénovation n'étaient pas terminés à la satisfaction de la Société et ne permettaient pas l'occupation des lieux dans le respect de l'article 7.2, l'Office se verrait dans l'obligation de retarder le paiement du loyer jusqu'au moment où les travaux auront été effectués et approuvés. À noter qu'alors, aucune rétroactivité ne serait accordée pour les mois de loyer non payés.

.../14

- 14 -

6.6 Occupation retardée

S'il arrivait que l'un des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A, l'Organisme serait alors tenu de remettre par écrit à l'Office, un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office 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.

S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part de l'Organisme dans l'acceptation du choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

7. GESTION DE L'IMMEUBLE

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 État des logements

L'Organisme doit livrer et maintenir le logement en bon état d'habitabilité conformément aux lois du Québec.

7.3 Relations avec les locataires

L'Organisme accorde au locataire bénéficiaire du "supplément au loyer", les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

L'Organisme ne perçoit des locataires bénéficiant du "supplément au loyer" que la part déterminée par l'Office, c'est-à-dire la différence entre, d'une part, le "loyer au bail" et d'autre part, le "supplément au loyer".

.../15

- 15 -

L'Organisme ne peut autoriser un locataire bénéficiaire du "supplément au loyer" à sous-louer ou à céder son logement.

Il est convenu que l'Office n'est pas responsable envers l'Organisme de tout manquement ou défaut de la part d'un locataire d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec l'Organisme, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de l'Office envers l'Organisme se limite aux paiements indiqués aux articles 5.2 et 5.3 de la présente entente.

7.4 Inspection

L'Organisme permettra aux représentants de l'Office en tout temps, moyennant un avis donné conformément aux "Mentions du bail", d'inspecter un "logement désigné" et l'immeuble ou les immeubles concernés par la présente entente.

8. MODIFICATION DE L'ENTENTE

A) Modification aux modalités de l'entente:

L'Office pourra, en tout temps, proposer une modification de la présente entente; il avisera l'Organisme de son intention en lui faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

B) Modification au nombre de "logements désignés":

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office pourra annuler ce "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours à l'Organisme. En guise de dédommagement, l'Office versera à l'Organisme trois (3) mois de "loyer reconnu".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement de l'Organisme. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre. Cette annulation ne devra toutefois pas avoir pour effet de réduire le nombre de "logements désignés" sous le seuil minimum identifié à l'"accord d'exploitation".

../16

- 16 -

Tous les logements visés à l'article 2 sont considérés comparables peu importe les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

Le transfert de la désignation d'un logement ne doit pas amener un dépassement du nombre d'unités de supplément au loyer à atteindre mentionné à l'annexe "Données spécifiques du projet de l'accord d'exploitation".

Dans un cas de transfert à l'intérieur des logements visés à l'article 2, le dédommagement prévu au premier alinéa du présent article 8 B) ne s'applique pas.

À la demande de l'Organisme, l'Office augmentera le nombre de "logements désignés" sans toutefois dépasser le maximum identifié à l'"accord d'exploitation". Dans le cas où le nombre de logements demandés ne serait pas couvert par l'engagement de la municipalité, il faudrait obtenir une nouvelle résolution de la municipalité confirmant sa participation financière pour l'ensemble des "logements désignés".

9. DÉFAUT DE L'ORGANISME

L'Office peut, en tout temps, aviser l'Organisme de son défaut de respecter la présente entente en lui faisant parvenir un avis indiquant ledit défaut et, éventuellement, la façon d'y remédier.

Le défaut par l'Organisme d'observer une des conditions de la présente entente peut entraîner:

- la suspension du paiement du "supplément au loyer" prévu à l'article 5.2 ou du loyer prévu à l'article 5.3 jusqu'au moment où on aura remédié au défaut, à la satisfaction de l'Office. À noter qu'alors, aucune rétroactivité ne sera accordée pour les mois de loyer non payés;
- l'annulation de l'entente pour le(s) "logement(s) désigné(s)" et l'annulation, selon le seul jugement de l'Office, de l'obligation pour l'Office de verser le "supplément au loyer". Aucune compensation ne sera versée par l'Office à l'Organisme dans cette éventualité.

Il est entendu qu'un préavis écrit sera donné par l'Office à l'Organisme pour qu'il remédie dans les trente (30) jours à tout défaut.

.../17

- 17 -

10. EFFET DE LA PRÉSENTE ENTENTE

La présente entente liera les parties et leurs ayants droit.

**PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER
DANS LE CADRE DU PROGRAMME D'ACHAT-RÉNOVATION**

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaire: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes et un exemplaire pour la Société d'habitation du Québec.

"L'ORGANISME"

SIGNÉ À Montreal

CE 25 JOUR DE novembre 199 7.

Représentant

Témoin

~~Représentant~~

Témoin

"L'OFFICE"

SIGNÉ À Montreal

CE 25 JOUR DE novembre 199 7.

~~Représentant~~

Témoin

Représentant

Témoin

ANNEXE

L'organisme devra chercher à sélectionner , en priorité, des demandeurs résidents sur le territoire de la ville de Montréal.

Dans le cas où un demandeur ne respecterait pas le critère de résidence à Montréal, la sélection de celui-ci devra faire l'objet d'une entente particulière entre l'organisme et l'Office.



Ville de Montréal

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER**ANNEXE A**Société
d'habitation
du Québec

Numéro de dossier SHQ: [] [] [] - [] [] [] [] - []

Numéro d'entente: 628-715

GENRE D'ACTIVITÉ☒ Achat/Rénovation☐ PSL Régulier☐ Renouvellement**SECTION 1 - ENTENTE, PROPRIÉTAIRE ET IMMEUBLE****NO. DE L'ENTENTE:**

Date de début : 1997-11-01

Date de fin: 2002-10-31

Nombre de logements subventionnés: 2

NOM ET ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE:

Maison St-Dominique (phase II)

20 rue Guilbault

Montréal, Québec

H2X 1A1

ADRESSE DE L'IMMEUBLE:

3670 St-Denis

Montréal, Québec

H2X 3L7

GENRE DE CONSTRUCTION:☐ Individuel☐ Maison mobile☐ Jumelé☐ Duplex☐ En rangée☐ Autres☒ Appartement☐ Foyer/maison chambre**SECTION 2 - LOGEMENTS DÉSIGNÉS DE L'ENTENTE**

Numéro attribution SHQ	# app.	Nb. chambres	Type de clientèle*	Loyer payé ou Loyer au bail	Date de désignation**
- -	■	1cc	F	430 \$	01-11-1997
art. 53, 54, 59	■	1cc	F	430 \$	01-11-1997
- -					
- -					
- -					
- -					
- -					
- -					

* Type de clientèle: 1- Famille 2- Personne âgée 3- Personne handicapée

** Signifie date d'entrée en vigueur du logement.

Les frais suivants sont à la charge du:**Propriétaire****Locataire**

Chauffage

☒☐

Eau chaude

☒☐

Électricité

☒☐

Taxe d'eau

☐ (N/A)☐**SECTION 3 - SIGNATURES**

Les renseignements ci-dessus font partie intégrante de l'entente intervenue avec le propriétaire.

Signature du propriétaire

25-11-97
Date

Signature du représentant OMHM

25-11-97
Date

Page 1 de 1



Pièce P-3

Québec, le 6 décembre 2001

Monsieur Jacques Meloche
Président du conseil d'administration
Maison St-Dominique, phase II
20, rue Guilbault Est
Montréal (Québec) H2X 1A1

Monsieur,

La présente fait suite à votre lettre du 7 novembre 2001, concernant l'acquisition d'actifs de Maison St-Dominique, phase II par la phase I.

Nous sommes en principe favorables à votre demande cependant, les obligations découlant de l'accord d'exploitation intervenu entre Maison St-Dominique phase II et la Société d'habitation du Québec devront intégralement être respectées par Maison St-Dominique phase I.

Conséquemment, nous désirons obtenir une copie du projet d'acte de vente pour valider le tout auprès de la Direction des Affaires juridiques de notre Société, avant d'autoriser formellement cette transaction.

Espérant que notre réponse saura vous satisfaire, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le chef du Service de la gestion du Fonds
québécois d'habitation communautaire,

PIERRE BARIL

c.c. Monsieur Paul-André Savoie, président
Maison St-Dominique, phase I
Madame Marie-Lise Côté SHQ
Monsieur Lawrence Champagne, SHQ

96-09-04

**PROGRAMME D'ACHAT-RÉNOVATION
POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS COOPÉRATIFS
ET SANS BUT LUCRATIF**

ACCORD D'EXPLOITATION

ENTRE

LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, personne morale
dûment constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du
Québec (L.R.Q., c. S-8), dont le siège est situé dans la ville de
Québec,

ci-après appelé «la SOCIÉTÉ»;

ET

Maison Saint-Dominique Phase II organisme légalement constitué
en vertu de la partie III de la loi sur les Compagnies,

ci-après appelé «l'ORGANISME»;

Pour l'«ensemble» situé au:

3670, rue Saint-Denis, Montréal, Québec

Numéro de dossier: 306-66025-101 _____

ATTENDU que la SOCIÉTÉ a approuvé la réalisation d'un projet présenté par l'ORGANISME dans le cadre du Programme d'achat-rénovation pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif;

ATTENDU que l'ORGANISME détient ou détiendra un titre de propriété sur l'(les) immeuble(s) faisant l'objet du «programme» et du présent accord;

ATTENDU qu'un des buts de l'accord est de favoriser l'autonomie de l'ORGANISME et de minimiser les interventions de la SOCIÉTÉ tant que l'ORGANISME gère l'«ensemble» dans le respect du présent accord;

ATTENDU que la SOCIÉTÉ et l'ORGANISME conviennent que le principal avantage recherché dans l'application du «programme» est de nature sociale et communautaire et qu'il vise à offrir des logements à des ménages à revenu faible ou modeste.

Les parties conviennent ce qui suit:

Définitions

«aide financière»:

L'aide sous forme de prêt à remboursement conditionnel et avec remise gracieuse consentie par la SOCIÉTÉ à l'ORGANISME pour défrayer une partie des «coûts de réalisation» et calculée selon les «normes du programme».

«annexe»:

Le document joint aux présentes et qui regroupe les données spécifiques à l'«ensemble». Ce document fait partie intégrante du présent accord.

«coûts de réalisation»:

Les coûts reconnus par la SOCIÉTÉ pour le calcul de l'«aide financière». Ces coûts incluent notamment les coûts d'acquisition de l'immeuble, les travaux nécessaires pour rendre habitables les unités d'habitation prévues et les frais connexes liés à la réalisation de l'«ensemble».

«date d'ajustement des intérêts»:

La date fixée pour le début du remboursement du prêt hypothécaire intervenu avec le «prêteur agréé» dans le cadre du «programme». Lorsque des avances de prêt sont consenties pour la réalisation de l'«ensemble», la «date d'ajustement des intérêts» est également la date de calcul de l'intérêt sur les avances.

«ensemble»:

L'immeuble ou le groupe d'immeubles identifiés aux présentes et faisant l'objet du présent accord.

«état vérifié des coûts définitifs»:

Le document préparé et signé par un vérificateur agréé confirmant les coûts définitifs de réalisation.

«normes du programme»:

Les «normes» pour l'application du «programme» adoptées par le Conseil du trésor du gouvernement du Québec dans sa décision numéro CT 187382 du 20 juin 1995 et, le cas échéant, ses modifications subséquentes.

«prêteur agréé»:

Une institution financière ou une corporation qui a signé avec la SOCIÉTÉ une entente sur le financement du «programme».

«programme»:

Le Programme d'achat-rénovation pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif.

1. L'«ensemble»

- 1.1 L'«ensemble» faisant l'objet du présent accord concerne les immeubles dont la désignation cadastrale apparaît à l'«annexe».
- 1.2 L'«ensemble» vise la réalisation des unités d'habitation dont la typologie est présentée à l'«annexe» et, s'il y a lieu, des espaces non résidentiels identifiés également à l'«annexe».

2. L'«aide financière»

2.1 Le montant

La SOCIÉTÉ s'engage à verser à l'ORGANISME une «aide financière» pour la réalisation de l'«ensemble» dont le montant prévu apparaît à l'«annexe». Ce montant pourra être révisé, s'il y a lieu, à l'intérieur des montants maximaux indiqués aux «normes» et si le budget alloué au «programme» le permet. Cette «aide financière» fait l'objet, en totalité ou en partie, d'une promesse de subvention que l'ORGANISME doit céder au «prêteur agréé» pour en obtenir le déboursé.

2.2 Période de gain

L'«aide financière» est accordée pour une durée de vingt-cinq (25) ans à compter de la «date d'ajustement des intérêts». Elle se gagne par tranche mensuelle égale. L'ORGANISME sera relevé de l'obligation de rembourser l'«aide financière» s'il respecte, pendant sa durée, chacune des conditions prévues au présent accord.

2.3 Remboursement du trop versé

L'«aide financière» pourra être réduite si en fonction des coûts définitifs de réalisation reconnus par la SOCIÉTÉ cette aide doit être révisée à la baisse. Dans un tel cas, l'ORGANISME devra rembourser à la SOCIÉTÉ le montant versé en trop par rapport aux «normes» dans les six (6) mois suivant le dépôt de l'«état vérifié des coûts définitifs», à défaut de quoi ce montant portera intérêt au taux du prêt garanti par la SOCIÉTÉ pour la réalisation de l'«ensemble».

2.4 Garantie hypothécaire

La totalité de l'«aide financière» accordée par la SOCIÉTÉ doit faire l'objet d'une garantie hypothécaire au profit de la SOCIÉTÉ sur l'«ensemble» au rang accepté par la SOCIÉTÉ. Cette garantie hypothécaire est exigée pour les vingt-cinq (25) années qui suivent la «date d'ajustement des intérêts». Elle sert à assurer le respect du présent accord par l'ORGANISME.

3. Le Supplément au loyer

3.1 Nombre minimal

L'ORGANISME s'engage à louer pendant cinq (5) ans le nombre minimal de logements indiqués à l'«annexe» à des ménages admissibles au programme de Supplément au loyer en vertu de la réglementation en vigueur pour ce programme. Ce minimum doit être rencontré à la «date d'ajustement des intérêts».

Advenant que ce nombre minimal ne puisse être rencontré en raison du fait qu'un ménage est devenu inadmissible ou qu'il quitte le logement, l'ORGANISME devra identifier un autre ménage admissible ou louer à un ménage admissible le prochain logement qui se libérera. La SOCIÉTÉ pourra, à la demande de l'ORGANISME, le libérer de cette obligation s'il reste moins d'un (1) an à écouler à la période de cinq (5) ans.

3.2 Nombre maximal

La SOCIÉTÉ s'engage à défrayer quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du coût du Supplément au loyer établi conformément à la réglementation en vigueur pour le maximum de logements indiqués à l'«annexe» et ce, pendant une période de cinq (5) ans débutant à la «date d'ajustement des intérêts», étant entendu que la municipalité va contribuer à raison de 10% au coût du Supplément au loyer.

Le cas échéant, le nombre de logements faisant l'objet de la présente clause devra être ramené à celui indiqué à l'«annexe» dès que des ménages ne seront plus admissibles à cette mesure, ceci afin de tenir compte des unités supplémentaires allouées dans le cadre du maintien dans les lieux des occupants au moment de la réalisation de l'«ensemble».

3.3 Administration

La SOCIÉTÉ verse sa contribution au Supplément au loyer à l'Office municipal d'habitation responsable d'administrer cette mesure sur le territoire où est situé l'«ensemble». L'Office municipal d'habitation administre le Supplément au loyer selon les ententes convenues avec la SOCIÉTÉ et selon celles qu'il prend avec l'ORGANISME.

La SOCIÉTÉ peut établir un autre mode de versement de sa contribution advenant que l'Office municipal d'habitation ne soit pas en mesure de l'administrer.

4. Le prêt

4.1 Financement par un «prêteur agréé»

L'ORGANISME doit, à moins d'une autorisation contraire de la SOCIÉTÉ, contracter un prêt hypothécaire de premier rang d'un terme de cinq (5) ans auprès d'un «prêteur agréé» par elle pour le financement de l'«ensemble».

4.2 Remboursement par la SHQ

Le prêt contracté auprès du «prêteur agréé» par l'ORGANISME peut inclure une partie ou la totalité de l'«aide financière» faisant l'objet d'une promesse de subvention par la SOCIÉTÉ qui a été cédée par l'ORGANISME au «prêteur agréé» pour en obtenir le déboursé. La SOCIÉTÉ prend à sa charge le remboursement du capital et des intérêts liés à ce montant à compter de la «date d'ajustement des intérêts» selon des modalités convenues entre le «prêteur agréé» et la SOCIÉTÉ.

4.3 Renouvellement du prêt

L'ORGANISME doit, à moins de directives contraires de la SOCIÉTÉ, continuer à financer l'«ensemble» auprès d'un «prêteur agréé» par elle pour une période de vingt-cinq (25) ans à compter de la «date d'ajustement des intérêts». L'ORGANISME devra respecter, le cas échéant, les directives émises par la SOCIÉTÉ sur le renouvellement du prêt.

4.4 Garantie du prêt

La SOCIÉTÉ garantit au «prêteur agréé» pour la période de vingt-cinq (25) ans le remboursement du solde du prêt hypothécaire de premier rang dû par l'ORGANISME.

4.5 Remboursement par l'ORGANISME

L'ORGANISME doit verser au «prêteur agréé» les mensualités prévues à leurs dates d'échéance afin de rembourser l'intérêt et d'amortir le prêt durant la période prescrite. Le fait pour l'ORGANISME de ne pas faire lesdits paiements aux dates en question constitue une rupture du présent accord.

4.6 Modifications du prêt

L'ORGANISME doit obtenir l'accord de la SOCIÉTÉ avant de modifier toute modalité du prêt incluant les paiements hypothécaires.

4.7 Autres charges

L'ORGANISME ne peut grever aucun immeuble de l'«ensemble» d'une charge, d'une servitude ou d'une autre hypothèque que celles prévues au présent accord sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ.

5. Modifications à l'ORGANISME ou à l'«ensemble»

5.1 L'ORGANISME ne doit pas modifier son acte constitutif sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ. La dissolution de l'ORGANISME constitue une rupture du présent accord.

5.2 L'ORGANISME ne peut modifier le nombre d'unités résidentielles, leur typologie, leur caractère de résidence permanente ou temporaire selon ce qui est indiqué à l'«annexe», les services de soutien à la clientèle autorisés par la SOCIÉTÉ et, s'il y a lieu, la vocation des espaces non résidentiels de l'«ensemble», sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ.

6. La gestion générale de l'«ensemble»

6.1 Exercice financier

L'exercice financier de l'ORGANISME se termine à la date identifiée à l'«annexe».

6.2 Conditions de location

L'ORGANISME doit signer avec le membre-locataire ou le locataire de chaque unité résidentielle de l'«ensemble», un bail dont la durée ne peut excéder douze (12) mois à moins que s'ajoute la période non écoulée du bail précédent à la suite de la vacance de l'unité. Le bail doit spécifier les services compris dans le loyer et préciser, le cas échéant, les frais exigés pour des services spécifiques.

L'ORGANISME doit fixer par règlement les conditions de location ou d'hébergement temporaire de sa clientèle.

6.3 Adhésion à une fédération ou à un regroupement

L'ORGANISME doit adhérer, selon le cas, soit à une fédération de coopératives reconnue par la SOCIÉTÉ, soit à un regroupement d'organismes sans but lucratif reconnu par la SOCIÉTÉ si une telle fédération dessert le territoire où est situé l'«ensemble». Cette obligation s'applique pour une période de cinq (5) ans à compter de la «date d'ajustement des intérêts» et l'ORGANISME devra s'y conformer advenant qu'une fédération ou un regroupement d'organismes desservirait son territoire qui ne l'était pas lors de la signature du présent accord.

6.4 Assurances

L'ORGANISME doit toujours détenir pour l'«ensemble» une assurance tous risques (*bâtiments, biens et meubles, valeur locative*) incluant la clause de valeur de remplacement, une assurance 3D et, s'il y a lieu, une assurance chaudière et machinerie.

6.5 Mode de gestion

L'ORGANISME doit maintenir un mode de gestion de l'«ensemble» qui favorise la participation des membres-locataires et des locataires. Il doit à cet effet constituer et appliquer un plan de formation et un plan de gestion et le réviser annuellement.

Ces deux plans ont notamment pour objectifs d'assurer l'autonomie de fonctionnement de l'ORGANISME, de permettre aux membres d'acquérir les habiletés de gestion nécessaires, et de mettre en place un processus administratif clair et impliquant les membres.

L'ORGANISME ne confiera, par contrat ou autrement, la gestion d'une partie ou de la totalité de l'«ensemble» qu'après avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ sauf s'il s'agit uniquement de la tenue de livres.

6.6 Tenue de livres

L'ORGANISME doit tenir des livres, des registres et des comptes concernant les dépenses et les revenus liés à la gestion de l'«ensemble» sous une forme qui convienne à la SOCIÉTÉ.

6.7 Défaillance administrative

La SOCIÉTÉ, advenant que l'ORGANISME n'ait pas apporté, ne veuille ou ne puisse apporter les correctifs demandés par elle en vertu du présent accord, peut exiger de l'ORGANISME qu'il recoure aux services d'organismes de support ou de gestionnaires reconnus par elle.

En dernier recours ou en situation d'urgence, la SOCIÉTÉ pourra temporairement assumer elle-même la gestion de l'«ensemble» ou en confier la totalité ou une partie à un autre organisme afin de redresser la situation et de reconfier la gestion de l'«ensemble» à l'ORGANISME ou à un autre groupe visant les buts du «programme».

6.8 Prêt de fonds

L'ORGANISME ne doit ni prêter ni donner des fonds, ni garantir ou souscrire le remboursement d'aucune

obligation d'une tierce partie à partir des revenus générés par l'«ensemble» sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ sauf s'il s'agit de dons dont le montant total versé au cours d'un exercice financier ne dépasse pas vingt-cinq dollars (25 \$) par unité d'habitation comprise dans l'«ensemble».

6.9 Aliénation de l'immeuble

L'ORGANISME ne peut vendre, céder, transporter, hypothéquer ou autrement aliéner les immeubles de l'«ensemble» sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ et ce, aux conditions établies par cette dernière.

6.10 État de l'«ensemble»

L'ORGANISME doit maintenir les immeubles de l'«ensemble» dans un bon état et permettre aux représentants de la SOCIÉTÉ de les inspecter à tout moment raisonnable.

6.11 Conservation de documents

L'ORGANISME doit conserver tous les documents, les registres, les comptes et toutes les pièces justificatives ayant trait à la gestion de l'«ensemble» pendant au moins sept (7) ans.

6.12 Vérification

La SOCIÉTÉ se réserve le droit de vérifier en tout temps le respect des obligations assumées par l'ORGANISME dans le cadre de l'application du présent accord.

À cet effet, l'ORGANISME convient d'apporter toute l'assistance, la collaboration et la diligence nécessaires à toute personne désignée par la SOCIÉTÉ, de façon à ce que cette dernière puisse, en tout temps et à toute heure raisonnable, vérifier sur place, examiner et tirer copie des livres, registres, comptes, dossiers et autres documents qui comportent des renseignements relatifs au «programme» dans le cadre de l'application du présent accord.

7. Les réserves et les contributions

7.1 Contribution au secteur

L'ORGANISME doit verser, à la «date d'ajustement des intérêts», à la SOCIÉTÉ ou à un organisme désigné par elle, la contribution au secteur prévue dans les «coûts de réalisation» de l'«ensemble». Cette contribution est égale à un pour cent (1 %) des dépenses de réalisation reconnues par la SOCIÉTÉ. Cette dernière verra à redistribuer cette contribution aux organismes acceptés par elle et qui interviennent pour favoriser la réalisation et la saine gestion de projets de logements coopératifs ou sans but lucratif.

7.2 Contribution à un fonds d'habitation sociale

L'ORGANISME doit verser annuellement à la SOCIÉTÉ, pour la durée du présent accord, une contribution financière qui constitue un retour minimal sur les investissements publics pour favoriser la réalisation d'autres projets au profit d'une clientèle à revenu modeste. Cette contribution correspond à un montant de dix dollars (10 \$) par mois par unité résidentielle de l'«ensemble» pour les cinq (5) premières années qui suivent la «date d'ajustement des intérêts».

Après ces cinq (5) ans, cette contribution est augmentée au début de chaque année selon le taux annuel de variation du plus récent indice des prix à la consommation-logement en location établi par Statistique Canada pour la région de Montréal sans toutefois excéder 15.00\$ par mois par unité résidentielle.

Cette contribution doit être versée à la SOCIÉTÉ ou à un organisme désigné par elle pour administrer le fonds lors du dépôt à la SOCIÉTÉ de l'état financier annuel. Cette contribution est versée dans un fonds géré par la SOCIÉTÉ et d'autres partenaires éventuels au profit du soutien et du développement du logement coopératif ou sans but lucratif.

7.3 Réserve de gestion

L'ORGANISME doit constituer annuellement, au cours des cinq (5) prochaines années suivant la «date d'ajustement des intérêts», une réserve de gestion. Cette réserve vise à lui permettre d'atténuer l'augmentation importante de loyer qu'entraînerait une hausse sensible du taux d'intérêt lors du premier renouvellement du prêt hypothécaire.

Le montant total annuel à accumuler à même le loyer mensuel de chacun des logements est indiqué à l'«annexe». Il correspond au montant nécessaire pour atténuer une augmentation du taux d'intérêt de 2%. Les intérêts produits sur les montants accumulés font partie de la réserve.

La réserve ainsi constituée devra servir, lors du renouvellement du prêt, à atténuer une partie de la hausse de loyer consécutive à la hausse du taux d'intérêt. Advenant que cette réserve s'avère trop élevée lors du renouvellement du prêt, un maximum de 25% pourra être versé à la réserve générale, le solde devant être utilisé soit à titre de réserve de remplacement, soit en remboursement de capital.

7.4 Réserve de remplacement immobilière

L'ORGANISME doit constituer une réserve de remplacement immobilière à compter de la «date d'ajustement des intérêts». Le montant annuel versé à cette réserve varie selon la typologie des unités résidentielles de l'«ensemble»: 150 \$ pour une chambre, 175 \$ pour un studio et 300 \$ pour tout autre logement; le montant total annuel est indiqué à l'«annexe». Les intérêts produits sur les montants accumulés font partie de la réserve.

À moins d'une autorisation écrite de la SOCIÉTÉ, les montants accumulés dans cette réserve ne peuvent être utilisés pendant les cinq (5) premières années suivant la «date d'ajustement des intérêts» et doivent servir uniquement à payer le coût de remplacement de modernisation et d'amélioration d'éléments se retrouvant dans les catégories suivantes:

- systèmes mécaniques;
- toiture;

- plomberie;
- système de chauffage;
- ouvertures;
- autres éléments dont les réparations périodiques entraînent des dépenses substantielles.

Le remplacement d'éléments compris dans les catégories ci-dessus identifiées a lieu lorsque leur état d'usure ne justifie plus d'investir dans leur entretien.

8. Rapports à produire

8.1 «État vérifié des coûts définitifs»

L'ORGANISME devra déposer à la SOCIÉTÉ un «état vérifié des coûts définitifs» préparé par un vérificateur agréé et ce, dans les six (6) mois qui suivent la «date d'ajustement des intérêts» ou au plus tard six (6) mois après la date où seront connus définitivement les montants nets de TPS et de TVQ et, s'il y a lieu, de la ristourne due sur les «coûts de réalisation».

8.2 Budget annuel d'exploitation

L'ORGANISME, au cours des cinq (5) premières années d'exploitation de l'«ensemble», doit présenter à la SOCIÉTÉ, avant la fin du mois de février de chaque année, le budget d'exploitation à l'aide duquel il établit les loyers qui seront en vigueur au renouvellement des baux. La SOCIÉTÉ fera part à l'ORGANISME de ses instructions dans les deux (2) mois suivant la réception du budget, si elle est d'avis que le budget soumis avait pour effet d'entraîner l'une ou l'autre des conséquences prévues à l'article 9.2.

L'ORGANISME, au cours des années suivantes d'exploitation doit déposer à la SOCIÉTÉ, pour information, au cours du mois de mars de chaque année, le budget d'exploitation à l'aide duquel il établit les loyers qui seront en vigueur au renouvellement des baux.

Ces budgets sont présentés, à moins d'avis contraire de la SOCIÉTÉ, selon la même forme que celle qui était en vigueur lors de l'autorisation définitive du projet. Chaque budget devra préciser les services inclus dans les loyers et, s'il y a lieu, la nature et le coût des autres services offerts aux locataires s'il y a changement dans la nature des services offerts aux membres-locataires ou aux locataires.

8.3 État financier annuel

L'ORGANISME doit déposer à la SOCIÉTÉ, dans les quatre (4) mois qui suivent la fin de son exercice financier, un état financier annuel vérifié préparé par un vérificateur agréé selon un mode de présentation qui convient à la SOCIÉTÉ. Ces états financiers doivent contenir, s'il y a lieu, des données distinctes pour les unités résidentielles faisant partie de l'«ensemble» et les unités non résidentielles comprises dans les mêmes immeubles que ceux de l'«ensemble».

Le vérificateur doit produire un rapport dans lequel il fait part des résultats de ses vérifications sur les points suivants:

- état des revenus et dépenses;
- le bilan de l'ORGANISME;
- les loyers en vigueur et le nombre de mois de vacances pour la totalité des unités de l'«ensemble»;
- la constitution et l'utilisation de la «réserve de gestion», de la «réserve de remplacement» et de toute autre réserve. Ces réserves doivent être comptabilisées distinctement.

8.4 Rapport annuel de gestion

L'ORGANISME doit déposer à la SOCIÉTÉ, dans les quatre (4) mois qui suivent la fin de son exercice financier, le rapport annuel soumis à l'assemblée générale et pouvant prévoir:

- la composition, s'il y a lieu, du conseil d'administration en identifiant les membres qui sont locataires d'unités résidentielles de l'«ensemble»;

- le nombre de rencontres du conseil d'administration et d'assemblées générales;
- la composition des différents comités en identifiant les membres qui sont locataires d'unités résidentielles du projet, leur mandat, le nombre de rencontres et un bilan sommaire de leurs activités;
- les travaux majeurs effectués sur l'«ensemble»;
- le nombre de ménages bénéficiant du Supplément au loyer.

8.5 Rapport de gestion à l'an trois

L'ORGANISME devra, trois (3) ans après la «date d'ajustement des intérêts», donner un mandat à un groupe accepté par la SOCIÉTÉ pour évaluer la gestion générale de l'«ensemble» par l'ORGANISME. Le rapport devra porter sur les points suivants:

- la connaissance par les représentants de l'ORGANISME des obligations de ce dernier par rapport au présent accord d'exploitation;
- la pertinence et la qualité des connaissances des membres de l'ORGANISME pour assurer une gestion efficiente de l'«ensemble» en insistant sur le suivi financier de l'«ensemble»;
- la qualité du mode de fonctionnement interne de l'ORGANISME (*comités, clarté des mandats, suivi des actions, implication des locataires...*);
- la gestion du bâtiment (*état, qualité de l'entretien, correctifs à apporter...*);
- l'application du plan de formation et du plan de gestion;
- les points faibles et les pistes d'amélioration du mode de gestion de l'ORGANISME et de l'«ensemble».

Ce rapport est aux frais de l'ORGANISME et doit être transmis à la SOCIÉTÉ.

8.6 Rapport quinquennal sur l'état des immeubles

La SOCIÉTÉ, à tous les cinq (5) ans après la «date d'ajustement des intérêts», pourra faire elle-même ou confier à ses frais à un autre intervenant l'évaluation de la qualité des bâtiments et des unités résidentielles de l'«ensemble». Ce rapport

identifiera, le cas échéant, les actions à entreprendre pour corriger les problèmes identifiés. L'ORGANISME devra alors rendre compte à la SOCIÉTÉ des actions entreprises qui assurent à cette dernière le bon état des bâtiments et des unités résidentielles.

8.7 Production des rapports

Tout rapport produit par l'ORGANISME doit être signé par un représentant dûment désigné et être disponible pour consultation par les ménages locataires de l'«ensemble».

8.8 Évaluation du «programme»

L'ORGANISME apportera sa collaboration à la SOCIÉTÉ pour fournir les données nécessaires à une éventuelle évaluation du «programme».

9. Portée et durée de l'accord

9.1 Durée

Le présent accord est en vigueur pour les vingt-cinq (25) ans qui suivent la «date d'ajustement des intérêts».

9.2 Clause dérogatoire

En ce qui concerne les articles 7.4, 8.2, 8.4 et 8.6, la SOCIÉTÉ peut en modifier les exigences ou en établir de nouvelles lorsque les politiques ou les pratiques en vigueur ou prévues de l'ORGANISME ont pour effet d'entraîner l'une ou plusieurs des conséquences suivantes:

- a) les revenus de l'«ensemble» sont insuffisants pour rencontrer les dépenses prévisibles à court terme ou celles visées par la constitution des réserves prévues au présent accord;
- b) les dépenses prévues entraîneront des loyers trop élevés par rapport à ceux du secteur et risquent d'empêcher la location d'unités;
- c) la qualité des immeubles se détériore;

- d) l'«ensemble» n'est plus abordable pour une clientèle à revenu faible ou modeste;
- e) l'«ensemble» risque de faire l'objet d'une reprise hypothécaire ou d'une vente légale.

9.3 Fonds d'habitation sociale

L'ORGANISME reconnaît que la SOCIÉTÉ pourra exiger, dans les trois (3) ans qui suivent la «date d'ajustement des intérêts», que la propriété du tréfonds de l'«ensemble» soit cédée à un organisme de gestion d'un fonds pour l'habitation sociale accepté par la SOCIÉTÉ.

Advenant l'application de cette mesure, les frais de transfert de propriété ne seront pas à la charge de l'ORGANISME et ce dernier signera une convention avec l'organisme de gestion par laquelle l'ORGANISME s'engagera à conserver la vocation sociale et communautaire de l'«ensemble» telle que prévue au présent accord.

9.4 TPS et TVQ

L'ORGANISME devra se conformer aux directives qui seront émises par la SOCIÉTÉ relativement à la comptabilisation de la TPS fédérale et de la TVQ applicables aux produits et services payés tant au cours de la réalisation que lors de l'exploitation de l'«ensemble», de même qu'aux exigences de la SOCIÉTÉ en ce qui concerne la réclamation annuelle des ristournes de taxes.

9.5 Abandon d'exigences

La SOCIÉTÉ peut, si elle est d'avis que la qualité de la gestion de l'«ensemble» par l'ORGANISME le justifie, renoncer à des exigences stipulées dans le présent accord.

10. Défaut de l'ORGANISME

10.1 En cas de défaut par l'ORGANISME de se conformer à l'une ou plusieurs des conditions de la présente convention, il remboursera à la SOCIÉTÉ, suivant les modalités fixées par celle-ci, l'«aide financière» non gagnée à la date du défaut.

10.2 Le montant alors dû à la SOCIÉTÉ produira des intérêts à compter de la date du défaut au taux d'intérêt établi suivant l'article 28 de la Loi sur le ministère du Revenu. Ces intérêts seront calculés semestriellement et non à l'avance à compter de la date du défaut. Ces intérêts seront composés et capitalisés semestriellement.

10.3 L'ORGANISME fait élection de domicile au bureau du protonotaire de la Cour supérieure du district de Québec pour les fins du présent accord d'exploitation.

EN FOI DE QUOI LE PRÉSENT ACCORD A ÉTÉ SIGNÉ EN DOUBLE
EXEMPLAIRE AUX DATES ET AUX ENDROITS CI-DESSOUS
MENTIONNÉS PAR LES DEUX PARTIES.

LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC
par son représentant dûment désigné

SIGNÉ À QUÉBEC

LE

C. Jussier

1996⁷.


JEAN-PIERRE GAGNON

Directeur de l'aide à la rénovation

L'ORGANISME

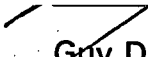
par ses représentants dûment désignés en
vertu de la résolution jointe aux présentes

SIGNÉ À MONTRÉAL

LE

21 novembre

1996.


Guy Doucet, Administrateur


Roger Snelling, trésorier

ANNEXE

Données spécifiques au projet

ANNEXE

Données spécifiques au projet

Numéro du dossier: 306-66025-101

Adresse de l'«ensemble»:

3670, rue Saint-Denis, Montréal, Québec, H2X 3L7

Désignation cadastrale (art. 1.1)

Cadastre: Cité de Montréal, Quartier Saint-Louis

Cir. foncière: Montréal

Lot: 902-118

Typologie des unités d'habitation (art. 1.2).

11 studios

5 logements de 1 chambre à coucher

Espaces non résidentiels (art. 1.2)

Aucun espace

Montant de l'«aide financière» (art. 2.1): 350 217 \$ _____

Nombre minimal d'unités de Supplément au loyer (art. 3.1): 4 _____

Nombre maximal d'unités de Supplément au loyer (art. 3.2): 6 _____

Nombre d'unités de Supplément au loyer à atteindre (art. 3.2): 6 _____
(cas de maintien dans les lieux)

Nombre d'unités résidentielles permanentes (art. 5.2): 16 _____

Nombre d'unités résidentielles temporaires (art. 5.2): 0 _____

Date de fin de l'exercice financier (art. 6.1): 31 mars _____

Montant de la réserve de gestion (art. 7.3) : 275 _____

**Montant total annuel de la réserve
de remplacement immobilière (art. 7.4):** 3425 _____

Note: Cette annexe doit être initialee par les parties.

**Maison St-Dominique**

20, rue Guilbault Est, Montréal (Québec) H2X 1A1

Tél : (514) 845-7793

Fax : (514) 845-1444

www.maisonst-dominique.org

msd@qc.aira.com

TÉLÉCOPIEDate : 16 septembre 2011**DESTINATAIRE :**

À l'attention de : <u>M. Daniel Hannaburg</u>	
Organisme : <u>SHQ</u>	
Télocopieur <u>(514) 864-3464</u>	Nombre de pages (incluant celle-ci) : <u>18</u> Veuillez communiquer avec le 514-845-7793 si la transmission n'est pas complète.
L'original suivra par courrier : Oui ☐ Non ☒	

EXPÉDITEUR :De : Lorna Willey

COMMENTAIRE(S) : Copie de
L'Entente pour la subvention fédérale
pour les rénovations au 20 Guilbault est,
tel que convenu avec Denis Lemyre.

> Joint PDF au dossier de l'org.

AVIS DE CONFIDENTIALITÉ

Les renseignements transmis à l'aide du présent formulaire sont confidentiels et réservés à l'usage du destinataire. Si vous avez reçu cette communication par erreur, veuillez s'il vous plaît téléphoner à l'expéditeur et détruire le document.

VEN/25/SEP/2009 11:30

SERVICE CANADA

N° FAX:5147236249

P.002

N° de projet : 8787441

N° de modification :

État financé en vertu des mesures transitoires? Oui ☐ Non ☒

STRATÉGIE DE PARTENARIATS DE LUTTE CONTRE L'ITINÉRANCE (SPLI)

Volet « SPLI – Collectivités désignées » ☒☐ Projet de mise en œuvre de plan communautaire☒ Projet spécifiqueVolet « SPLI – Collectivités éloignées » ☐☐ Projet spécifique

ENTENTE DE CONTRIBUTION

ENTRE

SA MAJESTÉ LA REINE DU CHEF DU CANADA, représentée par
le ministre des Ressources humaines et du Développement des compétences
(ci-après appelé Canada)

ET

Maison St-Dominique
(ci-après appelé BÉNÉFICIAIRE)

ATTENDU QUE le Canada offre, comme composante de la Stratégie de partenariats de lutte contre l'itinérance (SPLI), les volets SPLI – Collectivités désignées et SPLI – Collectivités éloignées (antérieurement identifiés ensemble sous l'appellation d'Initiative de partenariats de lutte contre l'itinérance), afin d'aider les collectivités aux prises avec de véritables problèmes d'itinérance en soutenant, selon les modalités prévues, des projets d'organismes admissibles visant à prévenir et réduire ce phénomène à l'échelle des collectivités locales;

ATTENDU QUE, dans le cadre desdits volets de la SPLI, le Canada peut offrir une aide financière pour soutenir les projets entrepris soit conformément à un plan communautaire conçu pour réduire et prévenir l'itinérance dans des collectivités désignées; soit pour répondre à des besoins démontrés à cet égard dans des collectivités éloignées;

ATTENDU QUE le Canada et le gouvernement du Québec (ci-après « le Québec ») ont conclu une entente concernant lesdits volets le 31 janvier 2006 (ci-après « l'Entente Canada-Québec ») et qu'un projet respectant ses dispositions peut bénéficier d'une contribution du Canada dans le cadre du volet « Collectivités désignées » ou du volet « Collectivités éloignées »;

ATTENDU QUE le BÉNÉFICIAIRE compte exécuter le projet décrit à l'annexe A de la présente entente et a demandé l'aide financière du Canada pour contribuer à payer les coûts du projet;

ATTENDU QUE le projet est conforme au plan communautaire pour la collectivité visée ou qu'il y répond à des besoins démontrés, selon le cas, et qu'il satisfait aux dispositions de l'Entente Canada-Québec; et (non applicable pour une Agence); et

Le Canada et le BÉNÉFICIAIRE conviennent de ce qui suit :

ENTENTE

1. La présente entente entre le Canada et le BÉNÉFICIAIRE comprend les documents suivants et toute modification qui pourrait leur être apportée :

- a) les articles de l'entente;
- b) l'annexe A ci-jointe, intitulée « Description du projet »;
- c) l'annexe B ci-jointe, intitulée « Coûts admissibles »;
- d) l'annexe C ci-jointe, intitulée « Modalités de paiement »;
- e) l'annexe D ci-jointe, intitulée « Conditions supplémentaires ».

INTERPRÉTATION

2. Sauf indication contraire, voici le sens donné aux expressions suivantes dans la présente entente :

« année financière » désigne la période qui s'étend du 1^{er} avril d'une année civile au 31 mars de l'année civile suivante;

« coûts admissibles » désigne les coûts prévus dans le budget approuvé pour le projet prévu à l'annexe B. Ces coûts sont engagés et payés par le BÉNÉFICIAIRE dans le cadre de l'exécution du projet et sont assujettis aux conditions régissant les coûts admissibles prévues à l'annexe B ou conformes à celles-ci;

« période de projet » désigne la durée fixée pour l'exécution du projet tel qu'indiqué à l'annexe B; et

« projet » désigne les activités décrites à l'annexe A.

VEN/25/SEP/2009 11:30

SERVICE CANADA

N° FAX:5147236249

P. 003

N° de projet : 8787441
N° de modification :

CONTRIBUTION

3. Sous réserve des modalités de la présente entente, le Canada convient d'offrir une aide financière au BÉNÉFICIAIRE, sous forme de contribution, pour ce qui est des coûts admissibles du projet. Le montant de la contribution versée par le Canada ne saurait dépasser le montant maximal total de la contribution prévu à l'annexe B.
4. Si, après la signature de l'entente, le BÉNÉFICIAIRE reçoit, pour le projet, une aide financière supplémentaire qui s'ajoute à l'aide financière d'autres sources qu'il a déjà déclarées à l'annexe B, le Canada peut, à sa discrétion, réduire le montant de sa propre contribution d'un montant qu'il juge approprié, jusqu'à concurrence de l'aide financière additionnelle reçue, ou exiger le remboursement d'un tel montant si sa contribution a déjà été payée. Sur réception d'un avis de remboursement aux termes du présent article, le BÉNÉFICIAIRE s'engage à rembourser ce montant à titre de dette envers le Canada.

PAIEMENTS CONDITIONNELS À L'AFFECTATION DES CRÉDITS PARLEMENTAIRES ET DE L'AFFECTATION CONTINUE DE FINANCEMENT PAR LE CONSEIL DU TRÉSOR

5. Tout paiement prévu aux termes de la présente entente est assujéti à l'affectation des crédits nécessaires par le Parlement pour l'année financière au cours de laquelle ce paiement doit être fait ainsi qu'au maintien des niveaux de financement actuels et prévus de la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance. Advenant le cas où le Conseil du Trésor du Canada annule le Programme ou réduit le niveau de financement de celui-ci pour une année financière au cours de laquelle un paiement est prévu aux termes des présentes, ou advenant le cas où le Parlement réduit le niveau de financement global des programmes du ministère des Ressources humaines et du Développement des compétences (également connu sous le nom de Ressources humaines et Développement social Canada) pour une année financière au cours de laquelle un paiement est prévu aux termes des présentes, le Canada peut mettre fin à l'entente conformément aux dispositions pertinentes de l'entente, ou encore réduire, d'un montant qu'il juge approprié, le montant de la contribution payable, selon l'entente, au cours de l'année financière en question.
6. Si, en vertu de l'article 5, le Canada désire réduire le montant de sa contribution prévue par l'entente, il doit faire connaître son intention au BÉNÉFICIAIRE en lui fournissant un préavis écrit d'au moins trois mois. Si, à la suite de la réduction du financement, le BÉNÉFICIAIRE ne peut ou ne veut plus exécuter le projet, il peut, après avoir prévenu le Canada, mettre fin à l'entente.

MODALITÉS DE PAIEMENT

7. Sous réserve des articles 8 et 9, les versements effectués par le Canada seront faits conformément à l'annexe C.
8. Les intérêts gagnés sur les avances de la contribution du Canada doivent être compensés par le BÉNÉFICIAIRE. L'intérêt est réputé constituer un paiement partiel de la contribution et il est pris en compte dans le calcul du versement final fait par le Canada ou du remboursement par le BÉNÉFICIAIRE, selon ce qui sera justifié dans les circonstances.
9. Le CANADA peut retenir jusqu'à 10% de la contribution totale jusqu'à ce que le projet soit terminé. Le solde de la contribution sera versé après réception et vérification de la demande de remboursement finale accompagnée d'un état détaillé de tous les coûts admissibles engagés et payés par le BÉNÉFICIAIRE et d'une déclaration attestant que tous les coûts admissibles sont conformes à l'entente.

EXIGENCES DE REMBOURSEMENT

10. (1) Dans le cas des ententes relatives à une période de projet qui couvre plus d'une année financière, le BÉNÉFICIAIRE doit rembourser, sur réception d'un avis écrit à cet effet, toute dette exigible au Canada et toute avance non dépensée de la contribution pour l'année financière qui excède le montant des coûts admissibles engagés pour le projet pendant cette année financière. Le Canada se réserve le droit de déduire le montant excédentaire de tout montant admissible en vertu de la présente entente.

(2) Pendant la période de projet ou au moment de l'expiration ou de la réévaluation de la présente entente, le BÉNÉFICIAIRE doit rembourser au Canada, sur réception d'un avis écrit à cet effet, tout montant qui lui a été versé et, avec les intérêts courus qui sont réputés faire partie de la contribution en vertu de l'article 8, est supérieur à la contribution à laquelle il a droit en vertu de la présente entente. Sans restreindre la portée générale de ce qui précède, les montants auxquels le BÉNÉFICIAIRE n'a pas droit comprennent :

- a) la portion non dépensée de toute avance de la contribution que le BÉNÉFICIAIRE n'a pas encore utilisée à la fin de la période de projet ou de l'entente;
- b) les sommes versées par erreur ou excédant le montant des coûts réellement engagés;
- c) les sommes versées relativement à des coûts qui, selon le Canada, ne sont pas admissibles.

Ces sommes constituent des dettes envers le Canada.

11. Des intérêts s'appliqueront à tout remboursement en souffrance conformément au Règlement sur les intérêts et les frais administratifs pris en vertu de la Loi sur la gestion des finances publiques du Canada.

OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE

12. Le BÉNÉFICIAIRE doit :

- a) exécuter le projet avec diligence et professionnalisme et avec l'aide d'un personnel ou d'une entreprise qualifiée, ou les deux;
- b) commencer le projet au plus tôt le 28 septembre 2009 et terminer toutes les activités décrites à l'annexe A au plus tard à la fin de la période de projet, et ce, sans modifier la portée du projet ou son calendrier, ou permettre un important changement au projet ou le causer, sauf avec l'autorisation du Canada;

VEN/25/SEP/2009 11:30

SERVICE CANADA

N° FAX:5147236249

P. 004

N° de projet: 8707441

N° de modification :

- c) informer sans retard le Canada de tout fait ou événement dont il a connaissance, de temps à autre, qui pourrait l'empêcher d'exécuter le projet immédiatement ou à long terme;
- d) prendre ou maintenir toutes les mesures de protection de l'environnement en vigueur au Québec pour réduire le plus possible les dommages à l'environnement qui pourraient découler des activités du projet, le cas échéant;
- e) veiller à ce que soient respectées toutes les mesures, normes et règles visant à protéger l'environnement qui ont été fixées par les autorités compétentes pour les activités du projet et.
- f) à la demande du Canada, fournir les certificats, les licences et toute autre autorisation nécessaires, selon les règles relatives à la protection de l'environnement, pour pouvoir exécuter le projet.

DÉCLARATION RELATIVE AUX RENSEIGNEMENTS

13. Le BÉNÉFICIAIRE déclare que tous les renseignements fournis au Canada dans la demande de financement qu'il a présentée sont exacts et que tous les faits pertinents ont été divulgués.

DÉCLARATION RELATIVE AUX SOMMES DUES AU GOUVERNEMENT FÉDÉRAL

14. Le BÉNÉFICIAIRE déclare avoir fourni au Canada une liste exacte de tous les montants dus au gouvernement fédéral qui sont en souffrance au moment où il présente sa demande de financement. Le BÉNÉFICIAIRE reconnaît que ces sommes peuvent être déduites des sommes payables aux termes de l'entente ou affectées en compensation de la dette.

DOCUMENTS FINANCIERS ET DROIT DE VÉRIFICATION DU CANADA

15. En ce qui concerne la gestion financière de la contribution, le BÉNÉFICIAIRE doit tenir des livres comptables en bonne et due forme, selon les principes comptables généralement reconnus, notamment les reçus liés aux dépenses et aux revenus du projet, y compris les sommes du financement provenant d'autres sources incluant la valeur de toute contribution en espèces ou en nature afférente aux coûts du projet engagés par le BÉNÉFICIAIRE ou par une autre source.
16. Au cours de la période de projet et pendant les six années suivantes, le BÉNÉFICIAIRE doit pouvoir fournir aux représentants du Canada, dans un délai raisonnable, les livres comptables et les états financiers liés au projet. Ces derniers pourront inspecter et vérifier ces documents et s'assurer qu'ils respectent les conditions de la présente entente; ils pourront également vérifier les coûts réclamés par le BÉNÉFICIAIRE à titre de coûts admissibles. Le BÉNÉFICIAIRE doit permettre aux représentants du Canada de faire des copies et de tirer des extraits de ces livres comptables, et fournir aux représentants du Canada tout renseignement supplémentaire relatif à ces documents dont ils pourraient avoir besoin.
17. Le Canada se réserve le droit de vérifier les livres et les registres du BÉNÉFICIAIRE liés au projet, conformément aux stipulations de l'article 18 (la présente article ne s'applique pas dans le cas d'une entente conclue avec un organisme gouvernemental québécois).
18. (1) Au plus tard trente (30) jours suivant la fin de la première moitié de la période de projet, le BÉNÉFICIAIRE devra fournir au Canada un rapport de vérification provisoire préparé selon les normes de vérification généralement reconnues, par une firme indépendante d'experts-comptables autorisée conformément aux lois québécoises. Le rapport provisoire doit comprendre :
- a) un état financier indiquant :
 - (i) les dépenses totales associées au projet pour la première moitié de la période de projet;
 - (ii) les recettes totales provenant de toutes les sources associées au projet reçues pendant la première moitié de la période de projet, y compris la contribution reçue aux termes de la présente entente et tout montant d'intérêts courus sur toute avance versée dans le cadre de cette entente, les remboursements ou remises de TPS/TVA et les fonds reçus de tout autre gouvernement ou du secteur privé;
 - (iii) le montant des avances reçues et non dépensées; et
 - b) une opinion sur les points suivants :
 - (i) l'information financière indiquée au paragraphe a) est-elle présentée conformément aux règles de la comptabilité;
 - (ii) les dépenses dont le BÉNÉFICIAIRE demande le remboursement sont-elles admissibles au remboursement conformément aux modalités de la présente entente. Toute demande de remboursement de dépenses qui, selon le vérificateur, n'est pas appuyée par une documentation adéquate ou n'est pas admissible, doit être notée dans l'opinion;
 - (iii) les méthodes et contrôles de gestion financière interne se rapportant à la contribution sont-ils adéquats et conformes aux modalités de la présente entente. Toute lacune ou cas de non-conformité à l'entente (p.ex., le non-respect des exigences en matière de procédure de passation des marchés pour des marchés d'au moins 25 000 \$ et pour l'acquisition d'éléments d'actif) doit être indiqué dans l'opinion, accompagné de suggestions de solutions.
- (2) Au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours suivant la fin de la période de projet, le BÉNÉFICIAIRE devra fournir au Canada un rapport de vérification finale préparé selon les normes de vérification généralement reconnues, par une firme indépendante d'experts-comptables autorisée conformément aux lois québécoises. Le rapport final doit comprendre :
- a) un état financier vérifié indiquant :
 - (i) les dépenses totales associées au projet;
 - (ii) les recettes totales provenant de toutes les sources associées au projet, y compris la contribution reçue aux termes de la présente entente et tout montant d'intérêts courus sur toute avance versée dans le cadre de cette entente, les remboursements ou remises de TPS/TVA et les fonds reçus de tout autre gouvernement ou du secteur privé;
 - (iii) le montant des avances reçues et non dépensées; et
 - b) une opinion sur les points suivants :
 - (i) l'information financière indiquée au paragraphe a) est-elle présentée conformément aux règles de la comptabilité;

VEN/25/SEP/2009 11:30

SERVICE CANADA

N° FAX:5147236249

P. 005

N° de projet :

8797441

N° de modification :

- (II) les dépenses dont le BÉNÉFICIAIRE demande le remboursement sont-elles admissibles au remboursement conformément aux modalités de la présente entente. Toute demande de remboursement de dépenses qui, selon le vérificateur, n'est pas appuyée par une documentation adéquate ou n'est pas admissible, doit être notée dans l'opinion;
- (III) les lacunes notées dans le rapport provisoire au sujet des méthodes et contrôles financiers internes ont-elles été corrigées.

(3) Le BÉNÉFICIAIRE autorise le Canada à discuter des rapports de vérifications provisoire et finale avec les vérificateurs du BÉNÉFICIAIRE et à avoir accès aux documents de travail ayant servi à la préparation des rapports de vérification, à les inspecter et à en faire des copies. Le BÉNÉFICIAIRE accepte d'exécuter les directives et de donner les consentements et autres autorisations qui peuvent être requises pour permettre aux vérificateurs de discuter des rapports avec les représentants du Canada et de leur remettre toute information demandée au sujet des vérifications provisoire et finale.

RAPPORTS ET CONTRÔLE

Pour faciliter la vérification de l'admissibilité du BÉNÉFICIAIRE à l'aide financière prévue en vertu de la présente entente, le BÉNÉFICIAIRE s'engage à ce qui suit :

19. (1) Si la période de projet porte sur plus d'une année, le BÉNÉFICIAIRE fournit, à la demande du Canada, des rapports d'étape provisoires décrivant les activités, les réalisations, les réussites et les problèmes du projet pour chaque période de douze (12) mois ou partie de cette période. Ces rapports doivent être présentés au plus tard trente (30) jours après la fin de chaque période de douze mois, ou partie de cette période.

(2) Au plus tard trente (30) jours après la fin de la période de projet, le BÉNÉFICIAIRE présente au Canada un rapport décrivant les activités entreprises et les résultats définitifs du projet.

(3) Le BÉNÉFICIAIRE fournit au Canada tout autre rapport qu'il peut exiger, de temps à autre, sur les progrès du projet. Ces rapports doivent être jugés satisfaisants par le Canada quant à leur portée et à leur détail.

[Applicable à un projet dans le cadre du volet « SPLI - Collectivités désignées »]

(3.1) Afin de permettre au Québec de suivre l'évolution de la SPLI, le bénéficiaire rend disponible, au représentant du Québec responsable du suivi du plan communautaire, une copie des rapports visés au présent article.

(4) Sur demande, le BÉNÉFICIAIRE permet aux représentants du Canada de se rendre sur les lieux où se déroulent les activités du projet pour qu'ils puissent contrôler ces activités et procéder à une inspection.

(6) Le BÉNÉFICIAIRE fournit au Canada des copies de tous les rapports, de toutes les études et autres publications produits dans le cadre du projet. En outre, il fournit aussi au Canada des exemplaires anticipés de ces documents et des modifications subséquentes à ceux-ci.

LICENCE EN MATIÈRE DE PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

20. Le BÉNÉFICIAIRE est titulaire du droit de propriété intellectuelle, y compris le droit d'auteur, des rapports et des logiciels produits aux termes de la présente entente.

21. Le BÉNÉFICIAIRE convient par les présentes d'accorder au Canada une licence non exclusive, irrévocable et libre de redevance lui permettant d'utiliser, de traduire, d'adapter, d'enregistrer sur tout type de support ou de reproduire, à l'exception de la vente dans le commerce en concurrence avec le BÉNÉFICIAIRE, tout ouvrage visé par un droit d'auteur qui est produit par le BÉNÉFICIAIRE dans le cadre du projet. La licence accordée aux termes de cette disposition s'applique à la durée du droit d'auteur.

22. La licence accordée au Canada en vertu de l'article 21 comprend :

a) le droit d'accorder une sous-licence pour l'utilisation de l'ouvrage à tout entrepreneur embauché par le Canada à la seule fin d'exécuter les contrats signés par le Canada; et

b) le droit de diffuser l'ouvrage en dehors du ministère des Ressources humaines et du Développement des compétences (également connu sous le nom de Ressources humaines et Développement social Canada) tant et aussi longtemps que la diffusion en question ne porte pas atteinte à l'utilisation commerciale de l'ouvrage par le BÉNÉFICIAIRE.

23. Le BÉNÉFICIAIRE s'engage à signer toutes les reconnaissances, ententes, assurances ou autres documents jugés nécessaires par le Canada pour établir et confirmer la licence accordée en vertu de l'article 21.

ÉVALUATION

24. Le Canada peut, à sa discrétion, effectuer une évaluation de l'efficacité ou de l'efficience du projet. Le BÉNÉFICIAIRE collaborera avec le Canada pour assurer l'accès aux informations nécessaires.

PROCÉDURE CONTRACTUELLE

25. (1) À moins d'avoir l'autorisation écrite du Canada de procéder autrement, le BÉNÉFICIAIRE doit recourir à un processus équitable et responsable pour obtenir les biens et services nécessaires pour le projet lorsque la valeur (y compris la TPS/TVQ) de ces biens et services est de 25 000 \$ ou plus. Lorsqu'un tel processus s'impose, le BÉNÉFICIAIRE doit obtenir au moins trois soumissions ou propositions et sélectionner la soumission ou la proposition dont le coût est le moins élevé ou qui offre la meilleure valeur, à moins que le Canada ne l'ait autorisé par écrit à procéder autrement. Le BÉNÉFICIAIRE ne doit pas diviser sans raison valable les besoins globaux pour se soustraire à cette exigence.

(2) Lorsque la valeur des biens et services (y compris la TPS et la TVQ) est inférieure à 25 000 \$, le Canada exerce sa discrétion quant à l'obligation du BÉNÉFICIAIRE d'avoir recours à un processus concurrentiel équitable et responsable pour assurer l'approvisionnement en biens et services au regard du projet.

VEN/25/SEP/2009 11:31

SERVICE CANADA

N° FAX:5147236249

P. 006

N° de projet :

9797441

N° de modification :

26. Le BÉNÉFICIAIRE doit obtenir au préalable l'autorisation écrite du Canada pour tous les marchés de fournitures ou de services, indépendamment de leur valeur, qui sont conclus avec l'une des personnes suivantes :

- a) un représentant officiel ou un administrateur à son emploi;
- b) un membre de la famille immédiate d'un représentant officiel ou d'un administrateur à son emploi;
- c) une entreprise dans laquelle un représentant officiel ou d'un administrateur à son emploi ou un membre de la famille immédiate de ces personnes ont des intérêts financiers, ou;
- d) une entreprise qui est liée, associée ou affiliée avec le BÉNÉFICIAIRE

27. Le BÉNÉFICIAIRE convient d'informer le Canada de tout marché du genre et de fournir au Canada une copie du marché projeté et toute autre information sur ces marchés que le Canada pourrait raisonnablement demander. Il est entendu et convenu que le coût admissible des biens et services en question ne doit pas être supérieur à leur juste valeur marchande. Sur demande écrite du Canada, le BÉNÉFICIAIRE veille à ce que le Canada ait accès aux dossiers pertinents du fournisseur pour vérifier le montant des coûts déclarés par le BÉNÉFICIAIRE; le Canada n'est pas tenu d'examiner l'admissibilité de ces coûts s'il ne peut avoir accès aux dossiers en question.

SOUS-TRAITANCE

28. Il est interdit au BÉNÉFICIAIRE de confier à un sous-traitant certaines de ses fonctions ou responsabilités relativement à l'exécution du projet sans avoir obtenu au préalable l'accord du Canada, à moins que le BÉNÉFICIAIRE n'ait déjà indiqué dans la description du projet approuvé, qui se trouve à l'annexe A de cette entente, son intention de recourir à un sous-traitant pour exécuter certaines tâches ou activités. De plus, le BÉNÉFICIAIRE reconnaît et convient qu'il ne peut demander le remboursement des coûts liés à la sous-traitance, à moins que ces coûts n'aient été déterminés et inclus comme coûts admissibles du projet dans l'annexe B de l'entente.

CESSION D'ÉLÉMENTS D'ACTIF

29. Pendant la période de projet, le BÉNÉFICIAIRE doit conserver tous les biens acquis grâce à la contribution versée et les utiliser aux fins du projet, sauf si le Canada autorise leur cession.

30. Pour ce qui est des biens de 1 000 \$ ou plus conservés par le BÉNÉFICIAIRE, ce dernier reconnaît qu'à la fin de la période de projet ou à la réalisation de la présente entente, si elle survient plus tôt, le Canada peut, à sa discrétion:

- a) exiger que les biens soient vendus à leur juste valeur marchande et que les fonds provenant de cette vente soient utilisés pour payer les coûts admissibles du projet et réduire la contribution du Canada;
- b) exiger que les biens soient remis à une autre organisation désignée ou approuvée par le Canada; ou
- c) exiger que les biens soient cédés d'une autre façon déterminée par le Canada.

31. Si le Canada prend une décision en vertu de l'article 30, le BÉNÉFICIAIRE s'engage à la respecter.

CESSION D'INSTALLATIONS

32. (1) Si le projet entrepris par le BÉNÉFICIAIRE porte sur la construction, l'achat, la rénovation ou l'agrandissement d'une installation pour offrir aux sans-abri un refuge, un logement de transition ou un logement supervisé ou d'autres services, et

a) que le projet n'est pas terminé à la fin de la période de projet, le BÉNÉFICIAIRE doit, sur demande écrite présentée par le Canada, rembourser sans délai au Canada, la totalité de la contribution reçue par le BÉNÉFICIAIRE aux termes de la présente entente;

b) que le projet est terminé à la fin de la période de projet, mais qu'une des situations suivantes se présente :

- (i) l'installation cesse les activités pour lesquelles elle était prévue et n'offre plus aucun des services approuvés par le Canada en appui aux sans-abri et est convertie à une autre fin, ou
- (ii) l'installation est vendue et le produit de la vente n'est pas immédiatement utilisé dans le cadre d'un autre projet approuvé par le Canada pour l'établissement d'une installation fournissant des services semblables aux sans-abri

le BÉNÉFICIAIRE doit, sur demande écrite présentée par le Canada, rembourser sans délai au Canada une somme égale à ce qui suit :

- si la situation se produit dans les 12 mois qui suivent la date de fin de la période de projet, un montant égal à 100 % de la contribution;
- si la situation se produit entre 12 et 24 mois après la date de fin de la période de projet, un montant égal à 80 % de la contribution;
- si la situation se produit entre 24 et 36 mois après la date de fin de la période de projet, un montant égal à 60 % de la contribution;
- si la situation se produit entre 36 et 48 mois après la date de fin de la période de projet, un montant égal à 40 % de la contribution;
- si la situation se produit entre 48 et 60 mois après la date de fin de la période de projet, un montant égal à 20 % de la contribution;

(2) Toute somme remboursable en vertu du présent article est une dette envers le Canada.

(3) De plus, le BÉNÉFICIAIRE accepte de ne pas grever l'installation d'une hypothèque, d'un nantissement ou d'une autre charge pendant la période de projet ni pendant la période de soixante mois subséquente sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Canada.

VEN/25/SEP/2009 11:31

SERVICE CANADA

N° FAX:5147236249

P. 007

N° de projet :

8797441

N° de modification :

DÉFAUT

33. (1) Il y a défaut dans les cas suivants :

- a) le BÉNÉFICIAIRE fait faillite, devient insolvable, est mis sous séquestre ou se prévaut de toute loi en vigueur relative aux débiteurs faillies ou insolvable; (clause non applicable à une Agence ou à une municipalité)
- b) une ordonnance est prononcée ou une résolution est adoptée en vue de liquider ou de dissoudre le BÉNÉFICIAIRE; (clause non applicable à une Agence ou à une municipalité)
- c) le BÉNÉFICIAIRE cesse d'être en affaires; (clause non applicable à une Agence ou à une municipalité)
- d) le BÉNÉFICIAIRE ne se conforme pas à une modalité, une condition ou une obligation qu'il doit observer ou dont il doit s'acquitter en vertu de la présente entente;
- e) le BÉNÉFICIAIRE, dans le cadre de sa demande de contribution ou en rapport avec la présente entente, a effectué une déclaration faussée ou trompeuse, ou a fourni des informations faussées ou trompeuses au Canada;
- f) selon le Canada, le BÉNÉFICIAIRE n'a pas agi avec diligence pour le projet, ce qui comprend, sans s'y limiter, le non-respect des échéances ou des étapes précisées dans la présente entente, à moins qu'un tel cas puisse être attribuable à une cause qui, de l'opinion du Canada, est hors du contrôle du BÉNÉFICIAIRE;
- g) selon le Canada, un changement négatif important s'est produit du point de vue du risque pour ce qui est de la capacité du BÉNÉFICIAIRE d'exécuter le projet.

(2) S'il advient

- a) un cas de défaut aux termes des alinéas (1)a), b) ou c), ou (clause non applicable à une Agence ou à une municipalité)
- b) un cas de défaut aux termes des alinéas (1)d), e), f) ou g) qui n'a pas été réglé dans les 15 jours (ou dans un délai plus long accordé par le Canada) suivant la réception, par le BÉNÉFICIAIRE, d'un avis de défaut écrit ou si aucun plan satisfaisant n'a été présenté au Canada en vue de remédier à cette situation dans le délai en question,

le Canada, en plus des autres recours existants, peut mettre immédiatement fin à l'entente. Lorsque l'entente prend fin, le Canada n'est plus tenu de verser des contributions au BÉNÉFICIAIRE.

(3) Dans le cas où le Canada fournirait au BÉNÉFICIAIRE un avis écrit de défaut conformément à l'alinéa (2)b), le Canada peut suspendre tout autre paiement en vertu de la présente entente jusqu'à la fin de la période accordée au BÉNÉFICIAIRE pour remédier au cas de défaut.

(4) Le fait de ne pas exercer l'un des recours prévus à la présente entente ne doit pas être interprété comme une renonciation à un tel droit. De plus, l'exercice en tout ou en partie d'un droit conféré au Canada ne l'empêchera aucunement d'exercer tout autre droit ou recours en vertu de la présente entente ou de toute autre loi applicable.

RÉSILIATION DE L'ENTENTE

34. (1) L'une ou l'autre des parties peut mettre fin à la présente entente en tout temps en signifiant son intention par écrit au moins trois mois à l'avance.

(2) Dans le cas d'une résiliation anticipée de la présente entente par le Canada en vertu du présent article :

- a) le BÉNÉFICIAIRE ne doit plus engager de fonds provenant des contributions et doit annuler ou autrement réduire, dans la mesure du possible, le montant des engagements en suspens;
- b) tous les coûts admissibles engagés par le BÉNÉFICIAIRE jusqu'à la date de résiliation et dont le montant ne dépasse pas le montant maximal de la contribution que le Canada peut verser en vertu de la présente entente, seront payés par le Canada, y compris les coûts engagés par le BÉNÉFICIAIRE relativement à l'annulation des obligations à la suite de la résiliation de l'entente pour autant que le BÉNÉFICIAIRE ait démontré, à la satisfaction du Canada, qu'il avait réellement engagé ces coûts et que ceux-ci sont raisonnables et imputables à la résiliation de l'entente; et
- c) les fonds non utilisés de la contribution sont remboursés au Canada dans les plus brefs délais.

35. Les modalités de tous les contrats négociés par le BÉNÉFICIAIRE relativement au projet, notamment les contrats de sous-traitance et les contrats de travail, doivent être telles que les contrats pourront être résiliés avec le minimum de coûts en cas de résiliation de la présente entente. Le BÉNÉFICIAIRE collabore avec le Canada et fait tout ce qu'il peut raisonnablement faire en tout temps pour minimiser le plus possible les obligations du Canada en cas de résiliation de la présente entente.

AVIS

36. (1) Tous les avis, rapports, renseignements, toutes la correspondance et tous les autres documents qui doivent être fournis par l'une ou l'autre partie conformément à la présente entente doivent être donnés ou fournis, s'ils sont remis en personne ou envoyés par la poste, par messenger, télécopieur ou courriel, à l'adresse postale, au numéro de télécopieur ou à l'adresse électronique, selon le cas, du destinataire conformément au paragraphe 3. Si l'adresse postale, le numéro de télécopieur, l'adresse électronique ou la personne-ressource de l'une des parties change, la partie en question doit en informer l'autre partie, par écrit.

(2) Les avis, les rapports, les renseignements, la correspondance et tout autre document qui sont remis en personne ou par messenger sont réputés avoir été donnés ou fournis à la date de la remise en personne ou de la livraison par messenger, ou s'ils sont envoyés par la poste, cinq (5) jours après la date de la mise à la poste et, dans le cas des avis et des documents qui sont transmis par télécopieur ou courriel, le jour ouvrable suivant l'envoi.

VEN/25/SEP/2009 11:31

SERVICE CANADA

N° FAX:5147236249

P. 008

N° de projet: 8797441

N° de modification:

- (3) Les avis, les rapports, les renseignements, la correspondance et autres documents doivent être envoyés à l'adresse suivante:

Dans le cas du Canada (insérer le nom ou le titre de l'agent, son adresse et son numéro de télécopieur)

Nom: Farrah Rozéfort
Titre: Agente de programmes
Adresse: 1416, rue Jerry East, Bureau 300
Montréal, Québec
H2E 3B2
N° de télécopieur: 514-723-5338
Courriel: farrah.rozefort@servicecanada.gc.ca

Dans le cas du BÉNÉFICIAIRE

Nom: Marie Maud Sylvestre-Audette
Michel Blodreau
Titre: Directrice Interimaire
Trésorier
Adresse: 20 rue Guibault est
Montréal, Québec
H2X 1A1
N° de télécopieur: 514-845-1444
Courriel: mad@qc.ca/mad

RECONNAISSANCE PUBLIQUE DES SOURCES DE CONTRIBUTION

37. Le BÉNÉFICIAIRE voit à ce que, dans toutes les activités de communication, dans l'information affichée sur les sites Internet, dans les publications, la publicité et les communiqués traitant du projet, la contribution du Canada et, le cas échéant, les autres contributions aux projets dont celle du Québec soit (en) documentée reconnue(s) dans des termes acceptables aux contributeur(s) concerné(s). Les communications publiques tiennent compte de la complémentarité des volets SPL – Collectivités désignées et SPL – Collectivités éloignées avec les politiques et programmes du Québec pour la lutte contre l'itinérance. Le BÉNÉFICIAIRE informe dix jours à l'avance le Canada et le Québec de toute activité de communication, publication, publicité et communiqué.
38. Le BÉNÉFICIAIRE accepte d'exposer dans ses installations, aux endroits choisis par le Canada, les enseignes, plaques et symboles que le Canada lui aura fournis. (clause non applicable à une Agence ou à une municipalité)
39. Le BÉNÉFICIAIRE collabore avec les représentants du Canada et/ou du Québec à la préparation de toute cérémonie officielle de promotion du projet. L'heure, le lieu et le programme de la cérémonie doivent convenir aux contributeurs concernés.

ENREGISTREMENT DES LOBBYISTES ET HONORAIRES VERSÉS AUX LOBBYISTES EN FONCTION DES RÉSULTATS

40. (1) Le BÉNÉFICIAIRE déclare que toute personne qui a fait du lobbying pour son compte afin d'obtenir la contribution visée par la présente entente et qui est tenue d'être enregistrée conformément à la Loi sur l'enregistrement des lobbyistes, S.R. 1985 c. 44 (4^e supplément), telle que modifiée de temps à autre, était enregistrée conformément à ladite Loi lorsqu'elle a fait du lobbying.

(2) Le BÉNÉFICIAIRE atteste qu'il n'a pas, directement ou indirectement, payé ni convenu de payer des honoraires conditionnels pour la sollicitation, la négociation ou l'obtention de la présente entente à une personne autre qu'un employé agissant dans le cours normal de ses fonctions, et il s'engage à ne pas payer directement ou indirectement de tels honoraires.

(3) Tous les comptes et les registres relatifs au versement d'honoraires ou d'autres types de rémunération pour la sollicitation, l'obtention ou la négociation de l'entente sont assujettis aux stipulations de la présente entente concernant les comptes et les vérifications.

(4) Si le BÉNÉFICIAIRE effectue une fausse déclaration ou omet de s'acquiescer de ses obligations en vertu du présent article, le Canada peut mettre fin à l'entente en vertu de la clause de résiliation pour défaut qui figure dans la présente entente ou recouvrer du BÉNÉFICIAIRE, par voie de réduction de la contribution ou d'une autre façon, la totalité des honoraires conditionnels.

(5) Aux fins du présent article,

« honoraires conditionnels » s'entend de tout paiement ou de toute autre rémunération qui dépend ou qui est calculé à partir du degré de réussite de la sollicitation ou de l'obtention de la présente entente, ou de la réussite de la négociation de l'intégrité ou d'une partie de ses conditions;

« employé » s'entend de toute personne avec laquelle le BÉNÉFICIAIRE entretient une relation d'employeur à employé;

« personne » s'entend d'un particulier ou d'un groupe de particuliers, d'une personne morale, d'une société, d'un partenariat, d'une organisation, d'une association et, sans limiter la portée générale de ce qui précède, de toute personne tenue de présenter une déclaration au registre en vertu de l'article 6 de la Loi sur l'enregistrement des lobbyistes S.R. 1985 c. 44 (4^e supplément), telle que modifiée de temps à autre.

VEN/25/SEP/2009 11:31

SERVICE CANADA

N° FAX:5147236249

P. 009

N° de projet :

8797441

N° de modification :

INDEMNISATION

41. Pendant la durée de la présente entente ou après son expiration ou sa résiliation, le BÉNÉFICIAIRE exonère et indemnifie le Canada, ses employés et ses mandataires à l'égard de l'ensemble des réclamations, pertes, dommages, coûts et dépenses subis ou des actions intentées, ou contre toute menace dans ce sens, qui est liée à un accident ou au décès d'une personne, aux pertes ou aux dommages relatifs aux biens, qui sont réellement ou qui pourraient être causés par un acte délibéré ou une négligence, une omission ou un retard du BÉNÉFICIAIRE ou d'un de ses représentants, administrateurs, employés, entrepreneurs ou mandataires, relativement à toute chose qui est censée être ou obligatoirement être fournie ou faite par le BÉNÉFICIAIRE conformément à la présente entente ou autrement fournie, faite ou subie dans le cadre de l'exécution du projet en tout ou partie, sauf que le Canada ne saurait réclamer une indemnité en vertu du présent article dans la mesure où l'accident, les pertes ou les dommages ont été causés par le Canada ou ses employés.

ASSURANCE

42. Sous réserve de l'article 43, le BÉNÉFICIAIRE s'assure qu'il a une assurance de responsabilité civile adéquate qui s'applique à toutes les personnes du projet, notamment les employés, les administrateurs, les représentants et les bénévoles.

43. Le BÉNÉFICIAIRE convient de prendre, à ses frais, une police d'assurance de responsabilité civile générale pour lui-même et pour le personnel administratif du projet. Le Canada n'offre aucune garantie et ne fait aucune recommandation en ce qui concerne la pertinence de la police pour le projet. Toutefois, il est entendu et convenu qu'il incombe au seul BÉNÉFICIAIRE de déterminer la pertinence dans ce cas et d'obtenir toute assurance complémentaire qui pourrait être nécessaire pour le projet. Le Canada convient de rembourser le coût raisonnable d'une telle assurance en tant que dépense admissible aux termes de la présente entente.

44. Par la signature de la présente entente, le BÉNÉFICIAIRE s'engage à certifier au Canada, dans les 30 jours qui suivent la modification ou le renouvellement de son assurance, qu'il a obtenu la couverture requise en vertu du paragraphe 43. Le BÉNÉFICIAIRE doit informer le Canada sans délai de l'arrivée à terme ou de la résiliation d'une telle assurance.

NON-RESPONSABILITÉ DU CANADA

45. (1) La présente entente est uniquement une entente de contribution pour le projet. Il ne s'agit pas d'un contrat de services ni d'un contrat d'emploi. Les responsabilités du Canada en ce qui concerne le projet consistent uniquement à fournir une aide financière au BÉNÉFICIAIRE pour le paiement des coûts admissibles au titre du projet. Les parties conviennent que rien dans la présente entente ne doit être interprété comme établissant entre eux un partenariat, une relation employeur-employé ou une relation de mandataire.

(2) Rien dans la présente entente ne constitue pour le Canada une promesse, un engagement ou une obligation en ce qui concerne le versement d'une aide supplémentaire ou future pour le projet au-delà de la période de projet prévue. Le Canada n'est aucunement responsable des coûts engagés avant ou après la période de projet ou qui dépassent la contribution maximale payable aux termes de cette entente.

(3) Le Canada ne sera pas tenu responsable des prêts ou des contrats de location-acquisition conclus par le BÉNÉFICIAIRE ni des autres obligations à long terme prises par le BÉNÉFICIAIRE relativement aux activités du projet.

(4) Le Canada n'est pas responsable des accidents ni des pertes que ce soit pour le BÉNÉFICIAIRE ou encore un employé, un administrateur, un mandataire ou un entrepreneur du BÉNÉFICIAIRE, notamment, sans restreindre la portée de ce qui précède, les pertes de vie ou les pertes économiques découlant ou liées de quelque manière que ce soit à l'exécution du projet ou au respect des obligations du BÉNÉFICIAIRE aux termes de la présente entente.

(5) La gestion, la supervision et le contrôle des employés relèvent uniquement du BÉNÉFICIAIRE qui en assume la responsabilité absolue. Le BÉNÉFICIAIRE est le seul responsable de tous les paiements et de toutes les retenues qui doivent être faits en vertu de la loi pour les employés, notamment au chapitre du Régime de rentes du Québec, de l'assurance-emploi, de l'indemnisation des travailleurs et de l'impôt sur le revenu.

LICENCES ET PERMIS POUR LES ACTIVITÉS DU PROJET EN CONFORMITÉ AVEC LES LOIS APPLICABLES

46. Avant le début du projet, le BÉNÉFICIAIRE obtient les permis, les licences, les consentements et autres autorisations nécessaires à l'exécution du projet.

47. Le BÉNÉFICIAIRE exécute le projet en conformité au droit applicable au Québec.

CONFLITS D'INTÉRÊTS

48. Aucun député de la Chambre des communes ou membre du Sénat ne peut prendre part, en tout ou en partie, à la présente entente, ni en tirer avantage.

49. Aucune personne visée par les dispositions relatives à l'après-mandat de la Loi sur les conflits d'intérêts ou du Code de valeurs et d'éthique de la fonction publique ne doit tirer profit de la présente entente à moins que cette personne ne respecte les dispositions applicables concernant l'après-mandat.

NÉPOTISME

50. (1) Aucun coût engagé ou aucun salaire versé à l'égard d'un tiers (bénéficiaire, employé de soutien, sujet de recherche ou toute autre partie), qui est membre de la famille immédiate du BÉNÉFICIAIRE, ne peut être remboursé par le CANADA aux termes de cette entente, à moins que le CANADA ne soit convaincu que la participation, le recrutement ou l'embauche de ce tiers n'était pas le résultat du favoritisme lié à l'appartenance de cette personne à la famille immédiate du BÉNÉFICIAIRE.

(2) Dans le cas où le BÉNÉFICIAIRE est une corporation, une organisation caritative, un organisme à but non lucratif, une association non incorporée ou une entreprise, aucun coût engagé à l'égard d'un tiers qui est membre de la famille immédiate d'un représentant officiel ou d'un administrateur du BÉNÉFICIAIRE ne peut être

VEN/25/SEP/2009 11:31

SERVICE CANADA

N° FAX:5147236249

P.010

N° de projet :

8797441

N° de modification :

remboursé par le CANADA aux termes de cette entente, à moins que le CANADA ne soit convaincu que la participation de ce tiers n'était pas le résultat du favoritisme lié à l'appartenance de cette personne à la famille immédiate du BÉNÉFICIAIRE, d'un représentant officiel ou d'un administrateur du BÉNÉFICIAIRE.

(3) Aux fins du présent article, « famille immédiate » s'entend du père, de la mère, du beau-père ou de la belle-mère (du père ou de la mère par remariage), des parents nourriciers, du frère, de la sœur, de l'époux ou épouse (y compris le conjoint de fait), de l'enfant de l'époux ou de l'épouse (y compris l'enfant du conjoint de fait), du beau-fils ou de la belle-fille, de l'enfant en tutelle, du père ou de la mère de l'époux ou de l'épouse, ou de toute personne apparentée vivant en permanence chez le BÉNÉFICIAIRE, le représentant officiel ou l'administrateur du BÉNÉFICIAIRE, selon le cas.

ENCOURAGEMENT

61. Le BÉNÉFICIAIRE déclare qu'aucun pot de vin, cadeau, avantage ni aucun autre encouragement n'a été ni ne sera versé, donné, promis ou offert directement ou indirectement à un représentant officiel ou à un employé du gouvernement fédéral ou à un membre de la famille d'une de ces personnes afin d'influer sur la décision du Canada de conclure une entente ou d'appliquer une telle entente.

ACCÈS À L'INFORMATION

52. Sous réserve de la législation applicable à chacune des parties en matière d'accès à l'information, toute information concernant la contribution versée en vertu de la présente entente constitue une information publique et peut être divulguée aux tiers qui en font la demande en vertu de la loi.

PROTECTION DE LA VIE PRIVÉE

53. (1) La collecte, l'utilisation, la divulgation, la conservation ou l'élimination des renseignements personnels est assujettie aux lois et règlements régissant les obligations de chacune des parties à l'égard de la protection des renseignements personnels.

(2) Tous les renseignements personnels recueillis par le BÉNÉFICIAIRE doivent être traités de manière confidentielle, et le BÉNÉFICIAIRE doit prendre toutes les mesures raisonnables nécessaires, notamment les mesures prévues par le Canada, pour faire en sorte que ces renseignements ne soient pas diffusés ou divulgués sans autorisation.

RÈGLEMENT DES DIFFÉREND

54. Le Canada et le BÉNÉFICIAIRE reconnaissent que des processus alternatifs de règlement des différends, comme la médiation, la désignation d'un évaluateur tiers neutre ou l'arbitrage sont parfois préférables au litige comme modalités de règlement des conflits susceptibles de survenir dans le cadre de la présente entente. Ils acceptent en outre d'envisager de bonne foi le recours à tout processus alternatif de règlement des conflits, avant d'initier une action ou d'entamer des poursuites afin de régler leurs conflits.

55. Le Canada et le BÉNÉFICIAIRE reconnaissent que rien de ce qui est prévu à l'article 54 ne doit toucher ou modifier les droits du Canada découlant des dispositions relatives aux cas de défaut décrits à l'article 33 de la présente entente.

MODIFICATION

56. Aucune modification aux modalités ou aux dispositions de la présente entente n'est valide à moins d'être effectuée par écrit et de porter la signature des deux parties.

NON-CESSION DE L'ENTENTE

57. Le BÉNÉFICIAIRE ne doit pas céder la présente entente ni une partie de celle-ci.

DROIT APPLICABLE

58. La présente entente est assujettie et conforme aux lois du Canada et du Québec.

GARANTIE D'AUTORISATION

59. Le BÉNÉFICIAIRE garantit que ses représentants qui signent la présente entente en son nom sont habilités à le faire et convient de fournir au Canada toute preuve de l'autorisation donnée qu'il peut raisonnablement exiger.

RESPONSABILITÉ DES SIGNATAIRES - ORGANISME NON INCORPORÉ

60. Si le BÉNÉFICIAIRE est un organisme non incorporé, les personnes qui signent l'entente au nom du BÉNÉFICIAIRE, à titre de représentants du BÉNÉFICIAIRE, conviennent qu'elles sont responsables personnellement, conjointement et individuellement de toutes les obligations du BÉNÉFICIAIRE découlant de cette entente, notamment du remboursement de toute dette due au Canada en vertu de la présente entente.

ENTENTE COMPLÈTE

61. En cas de différend, la présente entente, y compris les annexes A, B, C, et D ci-jointes, est l'entente complète entre le BÉNÉFICIAIRE et le Canada pour ce qui concerne son contenu et sa préséance sur toutes les ententes, toutes les négociations et tous les protocoles établis verbalement ou autrement et tous les documents accessoires liés à son contenu.

VEN/25/SEP/2009 11:31

SERVICE CANADA

N° FAX:5147236249

P. 011

N° de projet :

8797441

N° de modification :

ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE DE L'ENTENTE

62. La présente entente entre en vigueur au moment de sa signature par les deux parties. Advenant sa réalisation, les obligations du BÉNÉFICIAIRE prévues aux articles 4, 16, 18, 22, 30, 32, 41 et 45, ainsi qu'aux paragraphes 10(2) et 40(4) de la présente entente, demeureront en vigueur jusqu'à ce qu'elles soient acquittées ou qu'elles prennent fin.

SIGNÉE POUR LE COMPTE DE SA MAJESTÉ LA REINE DU CHEF DU CANADA, représentée par le ministre des Ressources humaines et du Développement des compétences au titre de ministre des Ressources humaines et du Développement social.

Par

2009-09-25
DateSIGNÉE POUR LE COMPTE DE ~~Maison St-Dominique~~

Par

24 septembre 09
Date

Marie Maud Sylvestre-Audette

Directrice Intermaire

Par

24-09-2009
Date

Michel Blodreau

Trésorier

VEN/25/SEP/2009 11:32

SERVICE CANADA

N° FAX:5147236249

P. 012

N° de projet: 8797441
N° de modification:

ANNEXE A

DESCRIPTION DU PROJET

Les objectifs du projet;

Du 28 septembre 2009 au 31 mars 2011, Maison St-Dominique rénovera la part de son immeuble (25 logements), détenue en copropriété, situé au 20 Guilbault Est à Montréal dans le but d'offrir des services et des installations adéquates aux résidents à risque d'itinérance et itinérants afin d'améliorer leur santé et leur conditions de vie, de favoriser leur bien-être, leur autonomie et leur intégration sociale.

Les activités du projet;

Phase élaboration - Septembre 2009 à Novembre 2009

- Obtenir la description des travaux, l'estimation des coûts et l'échéancier
- Procéder à l'appel d'offre
- Contracter avec l'entrepreneur responsable de l'exécution des travaux
- Obtenir les permis nécessaires
- Obtenir les plans et devis définitifs

Le promoteur devra fournir les documents suivants:

- Le budget détaillé des travaux et l'échéancier
- Le montage financier complet

Toutes les activités de la phase d'élaboration devront avoir été réalisées à la satisfaction du Canada avant que Maison St-Dominique ne puisse débiter la phase de réalisation.

Phase de réalisation - Décembre 2009 à Mars 2011

- Aménager l'intérieur des unités de logement du 1er et 2ème étage
- Installer un système de ventilation
- Refaire le toit
- Changer les fenêtres et la porte d'entrée

Les résultats directs attendus du projet;

Amélioration de l'espace et de condition de vie des résidents en agrandissant les chambres.

Le système de ventilation procurera un air plus sain et favorisera le rétablissement à la santé et une meilleure qualité de vie des résidents.

La diminution des coûts de chauffage. MB

INITIALES DES SIGNATAIRES DE L'ENTENTE - INITIALS OF SIGNATORIES TO THE AGREEMENT

BENEFICIAIRE/RECIPIENT	DATE	BENEFICIAIRE/RECIPIENT	DATE	CANADA	DATE
	24/09/09		24-09-2009		2009-09-20

RECU

25-09-09 11:32

DE-

5147236249

VERS-

P012/01

N° de projet :

8797441

N° de modification :

ANNEXE B

COÛTS ADMISSIBLES

1. Sous réserve des conditions établies dans cette section et aux articles 2 à 6 de la présente annexe, les coûts prévus dans le budget du projet ci-dessous sont des coûts admissibles aux fins de la présente entente et ne peuvent être modifiés sans l'accord écrit du CANADA. Pour plus de certitude, les coûts qui ne figurent pas dans le budget du projet sont inadmissibles à moins que le CANADA ne les ait approuvés par écrit au préalable. Les coûts admissibles peuvent être énumérés ou décrits de manière générale ou de façon très précise, mais doivent se rapporter aux options de contribution qui sont utilisées. La liste variera selon le projet.

Si des limites doivent être fixées aux contributions à l'égard de catégories particulières de coûts, la liste doit inclure une estimation de la contribution maximale permise pour chaque catégorie de coût.

S'il y a un accord de partage des coûts avec le BÉNÉFICIAIRE ou d'autre partenaires, que ce soit selon un pourcentage fixe pour tous les coûts ou un financement de certains coûts par une partie et d'autres par le BÉNÉFICIAIRE ou d'autres partenaires, il faut clairement faire état de cette répartition à l'annexe B.

Les coûts admissibles sont énumérés dans les lignes directrices, dont une copie sera remise au BÉNÉFICIAIRE au moment de la signature de la présente entente.

2. Lorsqu'ils s'appliquent au projet, les frais de déplacement, de repas et d'hébergement seront remboursés selon des taux qui ne dépassent pas les taux fixés pour les fonctionnaires, conformément à la Directive sur les voyages établie par le Conseil du Trésor du gouvernement du Canada.
3. Les coûts sont des coûts admissibles uniquement si, de l'avis du CANADA,
- a) ils sont directement liés aux activités du projet, et
 - b) ils sont raisonnables.
4. (1) Sous réserve des paragraphes (2) et (3), seuls sont admissibles les coûts qui sont liés à une obligation contractée par le BÉNÉFICIAIRE pendant la période de projet et qui visent des biens et des services reçus au plus tard à la fin du projet. Les coûts engagés avant le début de la période de projet ou après la fin de celle-ci ne sont pas des coûts admissibles.
- (2) Si, aux termes de l'entente, le BÉNÉFICIAIRE est tenu de fournir au CANADA un rapport de vérification après la fin de la période de projet et si le coût de la vérification en question est par ailleurs un coût admissible, ce coût constitue une dépense admissible même s'il est engagé après la période de projet.
- (3) Si, aux termes de l'entente, le BÉNÉFICIAIRE est tenu de fournir au CANADA une évaluation de suivi après la fin de la période de projet et si le coût de l'évaluation en question est par ailleurs un coût admissible, ce coût constitue une dépense admissible même s'il est engagé après la période de projet.
- (4) Pour plus de certitude, les coûts engagés par le BÉNÉFICIAIRE pour engager les services d'une firme d'experts-comptables autorisée, conformément à l'option applicable de l'article 10 de la présente entente, sont des coûts admissibles aux fins de la présente entente, de même que les coûts de tout rapport de vérificateur.
5. La portion du coût des produits et services achetée par le BÉNÉFICIAIRE pour laquelle ce dernier peut demander un crédit de taxe sur les intrants ou un rabais de TPS/TVQ ne constitue pas un coût admissible et ne peut donc être remboursée selon cette entente. Dans la mesure où cela est possible ou pratique, le BÉNÉFICIAIRE doit se prévaloir de ce rabais ou crédit de taxe.
6. La portion des coûts afférente à la contribution reçue par le BÉNÉFICIAIRE, ou que celui-ci est autorisé à recevoir d'un autre ordre de gouvernement ou d'une autre source, ne peut être remboursée.

FLEXIBILITÉ BUDGÉTAIRE

7. À condition que les rajustements proposés n'entraînent pas une augmentation du montant total de la contribution versée par le Canada, le BÉNÉFICIAIRE peut apporter des rajustements afin de modifier, dans une limite maximale de 10 %, le montant alloué pour les catégories de frais suivantes dans le cadre du projet :
- (i) les honoraires professionnels;
 - (ii) les frais de déplacement;
 - (iii) les frais de vérification;
 - (iv) toute autre activité directement liée aux coûts du projet.
8. Le BÉNÉFICIAIRE ne peut pas faire des rajustements en vertu de l'article 7 de la présente annexe si ces rajustements entraînent une augmentation du montant total de la contribution versée par le Canada.

VEN/25/SEP/2009 11:32

SERVICE CANADA

N° FAX:5147236249

P. 014

N° de projet :

8787441

N° de modification :

8. Le BÉNÉFICIAIRE ne peut pas procéder au rajustement du montant de la contribution versée par le Canada figurant en face de chaque poste du budget du projet pour les catégories « coûts afférents aux salaires et à la rémunération » et « coûts afférents aux immobilisations », sans obtenir l'approbation préalable du Canada.

10. Tout rajustement apporté au budget du projet fait en vertu de l'article 9 de la présente annexe doit être fait sous forme d'avenant officiel à la présente entente (visant à modifier le budget du projet). Cet avenant devra être signé par les deux parties.

CONTRIBUTION MAXIMALE TOTALE DU CANADA

11. Le montant maximal de la contribution du CANADA pour les coûts admissibles du projet est de 424 039 \$.

VENTILATION PAR ANNÉE FINANCIÈRE

12. Nonobstant l'article 11, le montant maximal de la contribution payable par le CANADA pour chaque année financière sur laquelle porte le projet se répartit comme suit :

Année financière 2009-2010: 84811 \$
 Année financière 2010-2011: 339228 \$
 Année financière 2011-2012: _____ \$
 Année financière 2012-2013: _____ \$

MB

PÉRIODE DE PROJET

13. Aux fins de la présente entente, la période de projet débute le 28 septembre 2009 et se termine le 31 mars 2011.

DÉCLARATION CONCERNANT LES AUTRES SOURCES D'AIDE FINANCIÈRE POUR LE PROJET

~~[Les articles 14 à 16 s'appliquent uniquement aux ententes relatives aux contributions de plus de 100 000 \$. Supprimer ces articles, le cas échéant.]~~

~~[Option 1 - Le Canada est la seule source d'aide financière pour le projet.]~~

MB

14. Le BÉNÉFICIAIRE déclare que la contribution versée dans le cadre de cette entente est la seule aide financière qu'il reçoit pour le projet ou prévoit recevoir des différents ordres de gouvernement (fédéral, provincial ou municipal) ou d'autres sources.

~~[Option 2 - Le projet reçoit une aide financière d'autres sources.]~~

15. Le BÉNÉFICIAIRE déclare qu'il a reçu ou qu'il a droit pour le projet à l'aide financière suivante provenant d'autres sources :

a) 76 100\$ de Maison St-Dominique
 b) _____ \$ de _____
 c) _____ \$ de _____
 d) _____ \$ de _____
 e) _____ \$ de _____

MB

16. Le BÉNÉFICIAIRE convient d'informer rapidement le CANADA par écrit de toute aide financière supplémentaire qu'il pourrait recevoir outre l'aide déjà mentionnée à l'article 15.

17. À la fin de la période de projet, le BÉNÉFICIAIRE fournit au CANADA une déclaration signée par l'un de ses cadres supérieurs dans laquelle il atteste les montants de l'aide financière réellement reçue d'autres sources pour le projet.

MB

INITIALES DES SIGNATAIRES DE L'ENTENTE - INITIALS OF SIGNATORIES TO THE AGREEMENT

BENEFICIAIRE/RECIPIENT 24/09/09 DATE 24/09/2009 DATE 2009-09-25 DATE

RECU

25-09-'09 11:32

DE-

5147236249

VERS-

P014/01

VEN/25/SEP/2009 11:32

SERVICE CANADA

N° FAX:5147236249

P. 015

N° de projet :

8797441

N° de modification :

BUDGET DU PROJET (décrivez les coûts afférents au projet).

18. Les coûts admissibles sont les suivants :

Catégories de coût	RHDCC	Détail de la Contribution
A. Coûts directs du projet relatifs aux activités		
Salaires du personnel	0 \$	
Honoraires professionnels	38 000 \$	Pour l'architecte, l'ingénieur et le groupe CDH.
Déplacements	0 \$	
Biens immobilisés	0 \$	
Coût d'immobilisation: terrain(s) et immeubles	0 \$	
Coût d'immobilisation: rénovations	380 000 \$	(Inclus 50% des taxes applicables) Enveloppe (toiture, fenêtres, porte d'entrée) 113 000 \$; - 40,000 Aménagement intérieur: 178 000 \$; + 40,000 Ventilation: 69 000 \$
Frais d'élaboration de projet	6 039 \$	Frais reliés à l'obtention des permis de construction
Frais de vérification (demandée par le ministère)	0 \$	
Autres coûts directs relatifs aux activités	0 \$	
Sous-total	0 \$	
B. Coûts directs du projet reliés aux participants		
Salaires des participants	0 \$	
Coûts de scolarité des participants	0 \$	
Autres coûts reliés aux participants	0 \$	
Sous-total	0 \$	
C. Autres coûts directs du projet	0 \$	
Sous-total	0 \$	
Coût total du projet	424 039 \$	

MB

INITIALES DES SIGNATAIRES DE L'ENTENTE - INITIALS OF SIGNATORIES TO THE AGREEMENT

BENEFICIAIRE/RECIPIENT	DATE	BENEFICIAIRE/RECIPIENT	DATE	CANADA	DATE
	24/09/09		24-09-2009		2009-09-25

N° de projet :

8797441

N° de modification :

ANNEXE C

MODALITÉS DE PAIEMENT - PAIEMENTS ANTICIPÉS

Palements anticipés - montant de la contribution se situant entre 250 001 \$ et 500 000 \$

1. Après avoir reçu les prévisions des besoins de trésorerie sous une forme et avec les détails demandés, le CANADA versera une avance initiale couvrant les besoins financiers estimatifs du BÉNÉFICIAIRE pour le premier trimestre de la période de projet.
2. Après avoir reçu les nouvelles prévisions des besoins de trésorerie à la suite du versement initial, le Canada versera, sous réserve des articles 3 à 10, des paiements anticipés mensuels dès le quatrième mois pour couvrir les besoins financiers du BÉNÉFICIAIRE pour chaque mois suivant de la période de projet.
3. Le versement des avances pour chacun des mois suivants dépend de la présentation, par le BÉNÉFICIAIRE, d'une demande de paiement, selon la présentation exigée par le CANADA et certifiée par un représentant officiel du BÉNÉFICIAIRE agréé par le CANADA. Chaque demande de paiement doit contenir les renseignements ci-après pour la période se terminant une période avant la période sur laquelle porte l'avance demandée :
 - a) la liste détaillée des coûts admissibles engagés et payés au cours du mois;
 - b) la liste détaillée de toutes les dépenses engagées et payées pendant le mois, lorsque la contribution du CANADA vise uniquement une partie des coûts du projet; et
 - c) une déclaration attestant que tous les coûts admissibles indiqués sont conformes à la présente entente; et
 - d) un rapport d'étape concernant les activités entreprises au cours du mois.

Sur demande, le BÉNÉFICIAIRE fournit également tout autre document justificatif que le CANADA peut exiger.
4. Si le montant de l'avance pour la période est supérieur au montant des coûts admissibles engagés et payés par le BÉNÉFICIAIRE au cours de la période visée, le CANADA se réserve le droit de déduire le montant excédentaire et les intérêts gagnés de tout autre paiement qui doit être fait aux termes de la présente entente.
5. Advenant un écart de plus de 15 % entre les prévisions des besoins de trésorerie et les dépenses réelles pour une période donnée, le BÉNÉFICIAIRE fournit, à la demande du CANADA, des prévisions révisées des besoins de trésorerie.
6. Si une avance trimestrielle est payable avant la fin d'une année financière et que la période de projet visée par l'avance se termine au cours de l'année financière suivante, cette avance doit normalement être payée en deux versements. Le premier versement couvrira les coûts admissibles prévus pendant la période trimestrielle se terminant le 31 mars et le deuxième versement, qui sera versé au début d'avril de la nouvelle année financière, s'appliquera au solde de l'avance versée. Toutefois, dans certaines circonstances exceptionnelles où le Canada estime qu'il est nécessaire d'atteindre les objectifs du programme, une avance peut être versée avant la fin de l'année financière pour couvrir une partie de la période de projet se terminant au cours de l'année financière suivante. Ce montant ne saurait toutefois être supérieur au montant des coûts admissibles prévus et engagés par le BÉNÉFICIAIRE jusqu'à la fin d'avril de cette nouvelle année financière.
7. Le dernier paiement sera fait :
 - a) après réception et vérification de la demande de remboursement finale accompagnée d'un état détaillé de tous les coûts admissibles engagés et payés par le BÉNÉFICIAIRE; et
 - b) après réception du rapport d'un vérificateur ou de tout autre rapport que le CANADA peut exiger du BÉNÉFICIAIRE aux termes de la présente entente; et
 - c) après réception d'un rapport final décrivant les activités réalisées en vertu du projet, notamment les objectifs atteints et l'explication de tout écart, le cas échéant.

Sur demande, le BÉNÉFICIAIRE fournit également tout autre document justificatif que le CANADA peut exiger.
8. Lorsque des avances trimestrielles sont versées au BÉNÉFICIAIRE conformément à l'article 1, le CANADA peut, à sa discrétion et en tout temps, modifier la fréquence de ces avances, pour qu'elles soient payables chaque mois, en donnant par écrit un préavis de trente (30) jours.
9. La vérification par le CANADA de la demande de paiement finale peut, si une telle mesure est jugée nécessaire, comprendre la vérification des livres et registres BÉNÉFICIAIRE liés au projet du afin de vérifier le montant des coûts du projet et les coûts pour lesquels le BÉNÉFICIAIRE demande un remboursement aux termes de cette entente.
10. Le CANADA peut retenir le paiement des avances jusqu'à ce qu'une vérification des livres et des registres du BÉNÉFICIAIRE liés au projet soit terminée.

MB

From:MSD

514 845 1444

09/16/2011 13:13 #053 P.017/018

VEN/25/SEP/2009 11:32

SERVICE CANADA

N° FAX:5147236249

P. 017

N° de projet:

8797441

N° de modification:

MB

INITIALES DES SIGNATAIRES DE L'ENTENTE - INITIALS OF SIGNATORIES TO THE AGREEMENT			
BENEFICIAIRE/RECIPIENT	DATE	BENEFICIAIRE/RECIPIENT	DATE
	29/09/09		29-09-2009
		CANADA	09/09/25

RECU

25-09-'09 11:32

DE-

5147236249

VERS-

P017/01

VEN/25/SEP/2009 11:32

SERVICE CANADA

N° FAX: 5147236249

P. 018

N° de projet:
N° de modification:

8787441

ANNEXE D
CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES

MB

INITIALES DES SIGNATAIRES DE L'ENTENTE - INITIALS OF SIGNATORIES TO THE AGREEMENT

BENEFICIAIRE/RECIPIENT	DATE	BENEFICIAIRE/RECIPIENT	DATE	DATE
	24/09/09		24/09/09	2009-09-25



Montréal, le 18 octobre 2002

M. Lawrence Champagne
Société d'habitation du Québec
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile St-Aimable, 3^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7

**Objet: renouvellement d'une subvention spéciale pour l'aide au
 logement de femmes défavorisées.**

Monsieur Champagne,

La subvention accordée par la Société d'Habitation du Québec et qui nous permet de venir en aide aux femmes économiquement défavorisées et aux prises avec des problèmes de santé mentale va bientôt prendre fin.

Nous ne saurions trop insister sur l'importance, pour ces femmes, du support psychosocial dans un environnement agréable que nous avons pu leur procurer grâce à l'aide financière de la SHQ. Plusieurs d'entre elles sont présentement sur le marché du travail et d'autres sont en bonne voie de réintégration sociale. Cependant, beaucoup d'autres attendent avec impatience qu'on leur fasse une place.

Maison St-Dominique Phase II connaît un roulement continu et notre liste d'attente est longue. Pas étonnant, puisque selon un article de La Presse du 4 octobre dernier (copie ci-jointe), une étude canadienne sur la santé mentale démontre que «parmi les jeunes adultes, les femmes sont traitées plus souvent que tout autre groupe dans les hôpitaux pour problèmes de santé mentale». Les principales maladies mentales sont les troubles anxieux, troubles bipolaires, schizophrénie, dépression grave, troubles de la personnalité, troubles de la nutrition et comportement suicidaire. Cette étude indique «qu'en 1999, les admissions pour problèmes de santé mentale représentent 4% du total des admissions, dont la moitié est constituée d'adultes de 25 à 44 ans, et que les femmes de ce groupe étaient 22% plus sujettes à être hospitalisées que les hommes».

23 OCT. 2002

DIRECTION DE L'HABITATION
COMMUNAUTAIRE

Maison St-Dominique Phase II est composée de 15 unités de logement (studios) réservés uniquement aux femmes. L'intervenante s'assure que les logements et les pièces communes sont toujours propres et en ordre. La propreté et le respect de la propriété d'autrui fait également partie de l'apprentissage des résidentes lors de leur séjour dans notre maison. L'application de ce règlement nous permet de maintenir notre immeuble en bon état. Nous effectuons toutes les réparations nécessaires afin de toujours offrir à nos résidentes un environnement convenable et agréable. Aussi, un entretien constant de notre maison constitue une mesure préventive de toute dégradation de cet immeuble et, par conséquent, de dévaluation.

Nous vous demandons de bien vouloir renouveler cette subvention spéciale afin que nous puissions poursuivre notre mission auprès des femmes en difficultés.

Dans l'attente d'une réponse affirmative, veuillez recevoir, Monsieur Champagne, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

 Guy Doucet
Directeur

c.c. Réseau alternatif et communautaire des organismes en santé mentale de
l'Île de Montréal (RACOR en santé mentale)
Regroupement des ressources alternatives en santé mentale (RRASMQ)
Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)
Réseau d'Hébergement Femmes

☒ Par télécopieur	Date <u>4/06/85</u>	Nombre de pages <u>28</u>
A <u>M. Denis Beaulieu</u>	De <u>P. Boivin</u>	
Cie/Service	Cie/Service <u>S.O.</u>	
N° de tél.	N° de tél. <u>843-9559</u>	
N° de télécopieur	N° de télécopieur	

1438

Entente 380

N/Réf.: 835-06-65260-0024

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

PROGRAMME "SUPPLÉMENT AU LOYER"

ENTENTE

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée par M. Jacques Drolet et par M. Paul Angers, dûment autorisés aux fins des présentes aux termes de la résolution 87-16 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIÉTÉ"

ET:

Maison St-Dominique

représenté(e) par YVON PEPIN et par STEPHEN WARR, dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 14-09-1984, portant le numéro et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'ORGANISME"

Janvier 1985

- 10 -

SIGNEE A Montréal CE 11^{ème} JOUR
DE septembre 1987

L'ORGANISME

Témoins

SIGNEE A Québec CE 24^{ème} JOUR
DE septembre 1987

LA SOCIÉTÉ

Témoins

1428

Société canadienne
d'hypothèques et
de logement



Canada Mortgage
and Housing
Corporation

N/Réf.: 835-06-65260-0024

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, corpo-
ration constituée en vertu de la Loi sur
la Société d'habitation du Québec
(L.R.Q., c. S-8), ayant son siège social
à Québec, ici représentée par *Paul Angers*
et
par Jacques Drolet

, dûment autorisés(es) aux fins des pré-
sentes aux termes de la résolution 87-16
adoptée à une assemblée
régulière de ladite Société, ci-après
appelée:

"LA SOCIETE"

ET:

Maison St-Dominique

représenté(e) par Bill Jay
et par Jacques Meloche
dûment autorisés(es) aux fins des présentes
par une résolution de son conseil d'admi-
nistration adoptée lors d'une assemblée lé-
galement tenue le 4 mai 1988
portant le numéro 88.05.01 et
annexée aux présentes, ci-après appelée:

"LE PROPRIETAIRE"

Canada

Québec

- 14 -

SIGNEE A Mendel CE 4^e JOUR
DE Mai 1988

LE PROPRIETAIRE

Témoins

Témoins

SIGNEE A Quilley CE 20^{ème} JOUR
DE Juin 1988

LA SOCIETE

Témoins

Org. 1428
Entente 380

N/Réf.: 835-06-65260-0024

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., c. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par *Paul Angers* et Jacques Drolet par , dûment autorisés(es) aux fins des présentes aux termes de la résolution 87-16 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET:

Maison St-Dominique

représenté(e) par Bill Jay et par Jacques Meloche , dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 4 mai 1988 portant le numéro 88.05.01 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"LE PROPRIETAIRE"

Canada

Québec

- 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 loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;
- 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.

g) "Loyer payé":

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) "Loyer reconnu":

Coût déterminé de temps à autre par "la Société" comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée, avec et y compris les coûts d'entretien, et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unités de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité. Lorsque "le propriétaire" est une coopérative d'habitation, il s'agit du droit mensuel jugé acceptable par "la Société", équivalent au droit d'occupation, tel qu'établi par la coopérative en fonction de la part des frais d'exploitation de l'ensemble qui s'applique au logement en cause.

i) "Ménage":

Personne ou groupe de personnes qui occupent ou ont besoin d'une résidence au Québec et qui n'ont 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 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 30% ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre 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 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 "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou "le loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

2. Durée de l'entente

Sous réserve des articles 11, 12 et 13 la présente entente est d'une durée de 58 mois ^{ans}, débutant le 1er septembre 1987, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. La date d'entrée en vigueur de l'entente ne peut jamais être antérieure à la date de signature par la Société.

3. Sélection des ménages dans le besoin

Seul un "client admissible" sera choisi pour occuper un "logement désigné". La sélection sera effectuée par "la Société". Dans le cas où "le propriétaire" est une coopérative, la sélection pourra être effectuée par celle-ci et sera approuvée par "la Société", et ce conformément aux règles utilisées par les offices municipaux d'habitation.

4. Bail

4.1 Durée du bail

Le bail est d'une durée indéterminée.

4.2 Forme du bail

Le bail utilisé doit être semblable à celui généralement utilisé par "le propriétaire", 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 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 "le propriétaire". Cependant, "le propriétaire" doit inscrire au bail ou sur un avenant au bail, la part du "ménage dans le besoin" et le montant du "supplément au loyer".

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le

"loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du "revenu total" du "ménage dans le besoin".

4.4 Montant mensuel stipulé au bail

En aucun cas, le "loyer payé" ne pourra excéder le "loyer reconnu" de plus de dix pour cent (10%).

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 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 personne handicapée, le cas échéant;
- d) chaque chambre à coucher supplémentaire ne peut être occupée par moins d'une personne ni par plus de deux (2) personnes.

6. Engagements des parties

6.1 Logements fournis par "le propriétaire"

"Le propriétaire" 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".

.../7

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 au "propriétaire", trimestriellement 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 exemple Annexe "B").

6.3 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, "le propriétaire" sera alors tenu 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, "le propriétaire" 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.

6.4 Disponibilité

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

6.5 Logement inoccupé

"La Société" paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement, 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 au prorata de la date d'occupation à 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 du "propriétaire" dans le choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

"La Société" paiera au "propriétaire" le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, 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, à la condition que "le propriétaire" 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 "le propriétaire" 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", jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau.

6.6 Surplus de la coopérative

Lorsque "le propriétaire" d'un ensemble résidentiel est une coopérative et que le droit d'occupation normal produit un surplus qui doit être 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".

6.7 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de "la Société".

6.8 Responsabilité financière de "la Société"

Il est convenu que "la Société" n'est pas responsable envers "le propriétaire" 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 "le propriétaire", y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de "la Société" envers "le propriétaire" se limite aux paiements indiqués aux articles 6.2, 6.3 et 6.5 de la présente entente.

6.9 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 annuler la désignation d'un "logement désigné", sous réserve du consentement du "propriétaire". La désignation annulée peut être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer 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 de loyer 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 l'annulation 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"

"Le propriétaire" 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 exemple Annexe "C"). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par "le propriétaire" pendant une période de sept (7) ans.

8.2 Rapports et états financiers

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

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

"Le propriétaire" doit soumettre à "la Société", dans les trois (3) 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 dans un format à être déterminé par "la Société".

"Le propriétaire" transmettra à "la Société" un rapport sur les modifications affectant les logements visés par la présente entente (départ, nouveaux locataires, composition du "ménage", etc...) dans les trente (30) jours suivant ces dites modifications dans un format à être déterminé par "la Société".

8.3 Avis et procédures

Une copie de tous avis et procédures, que "le propriétaire" fera parvenir au "ménage dans le besoin" ou recevra d'un "ménage dans le besoin", qui seront hors du cours normal des affaires du "propriétaire" et concerneront directement l'application de la présente entente, sera expédiée à "la Société" dans un délai de quinze (15) jours de son envoi ou de sa réception.

8.4 Transfert des droits

"Le propriétaire" doit aviser "la Société", dans un délai de trente (30) jours, de tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par la présente entente.

"Le propriétaire" 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

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

9.2 Relations avec les locataires

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

9.3 Inspection

"Le propriétaire" permettra en tout temps aux représentants de "la Société" d'inspecter un "logement désigné" et l'immeuble ou les immeubles concerné(s) par la présente entente.

10. Régistres 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. "Le propriétaire" gardera en sa possession pour une période minimale de sept (7) ans tous ces 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 "le propriétaire" 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 "le propriétaire", d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque "le propriétaire" fait défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception le projet de modification de l'entente.

12. Défaut du "propriétaire"

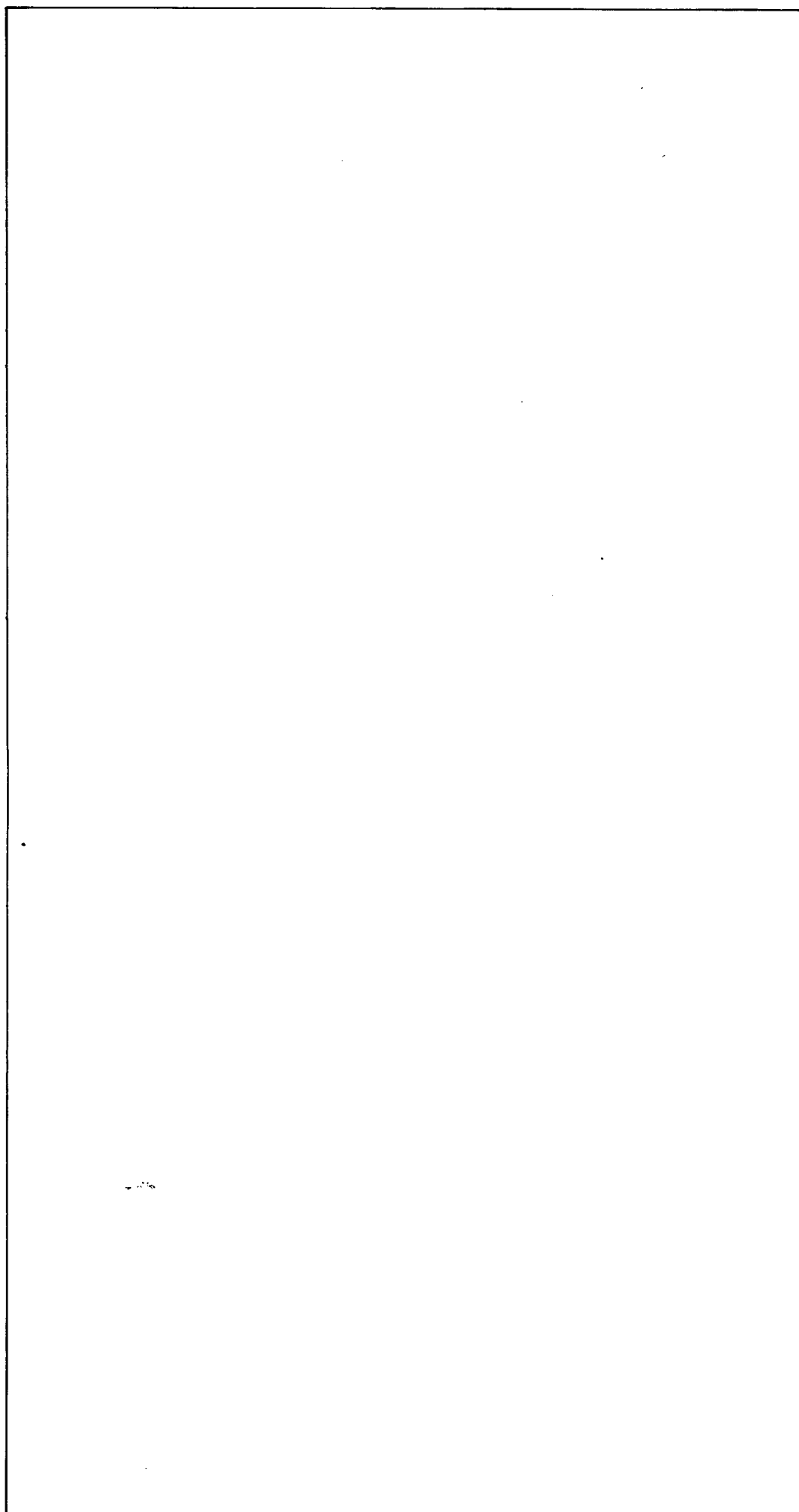
"La Société" peut, en tout temps, aviser "le propriétaire" de son défaut de respecter la présente entente, en lui faisant parvenir un avis indiquant ledit défaut.

"La Société" pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet, suivant la réception par "le propriétaire", d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet lorsque "le propriétaire" ne remédie pas à son défaut, dans les deux (2) mois de la réception, de l'avis de "la Société".

13. Renouvellement de l'entente

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

Dans l'éventualité où cette entente ne serait pas renouvelée, suite à l'application des clauses 11 ou 12 qui précèdent ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, "le propriétaire" accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à "la Société" de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au "propriétaire". En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de cette entente.



- 14 -

SIGNEE A Montreal CE 4^e JOUR
DE mai 1988

LE PROPRIETAIRE

Témoins

~~Témoins~~

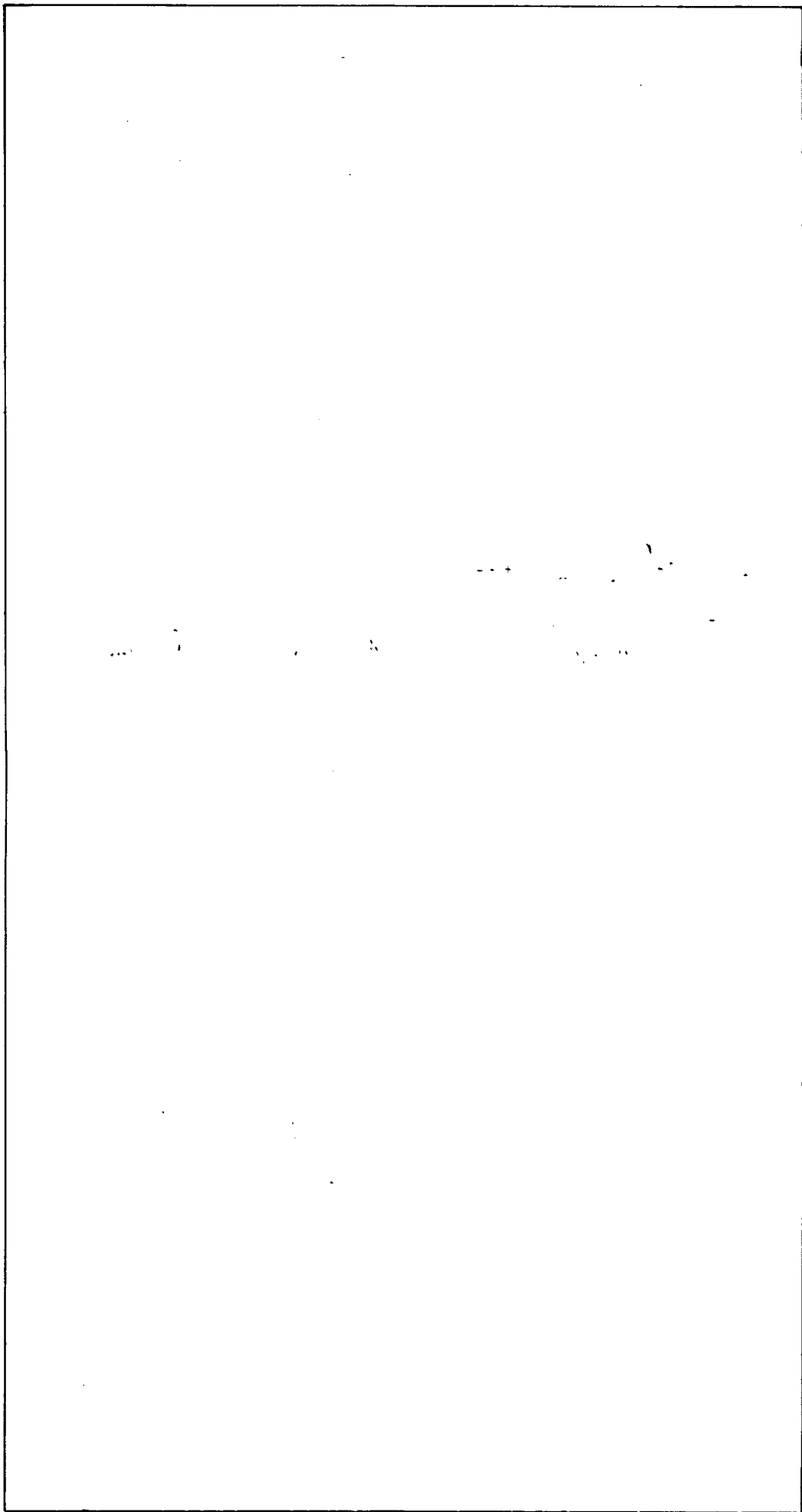
SIGNEE A Quilnes CE 20^{ème} JOUR
DE Juin 1988

LA SOCIETE

~~Témoins~~

~~Témoins~~

0



Société d'habitation du Québec

1988 -06- 17

Programme de Supplément
au loyer



ENTENTE -CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ANNEXE A

1ère page de 2

NO DE L'ENTENTE: 835-06-65260-0024

DATE DU RAPPORT:

PROPRIETAIRE: Maison St-Dominique

PARTAGE DES COUTS

%

S.C.H.L.

65

S.H.Q.

35

MUNICIPALITE

ADRESSE DE L'ENSEMBLE:

20, rue Guilbeault Est

MONTREAL (Québec)

H2X 1A1

Nombre de logements désignés admissibles à une aide en vertu de cette entente:

Familles: _____ Personnes âgées: _____ Logements spéciaux: _____
Personnes seules, non âgées: 19

LOGEMENTS DESIGNES	NUMERO DE L'ENSEMBLE	NOMBRE DE CHAMBRES	LOYER PAYE	DATE DE DESIGNATION	DATE DE REVOCATION
[REDACTED]	20	ch	210	87-09-01	
	20	ch	210	87-09-01	
	20	ch	210	87-09-01	
	20	ch	210	87-09-01	
	20	ch	210	87-09-01	
	20	ch	210	87-09-01	
	20	ch	210	87-09-01	
	20	1	305	87-09-01	
	20	ch	210	87-09-01	
	20	ch	210	87-09-01	
	20	ch	210	87-09-01	

Les services et appareils suivants étant fournis par le propriétaire, leur coût est compris dans le loyer payé.

FRAIS SUPPLEMENTAIRES

Chauffage	_____	_____
Eau chaude	_____	_____
Eau	_____	_____
Electricité*	_____	_____
Réfrigérateur*	_____	_____
Cuisinière*	_____	_____
Laveuse et sècheuse dans le logement*	_____	_____
Stationnement intérieur*	_____	_____
Télédistribution*	_____	_____

NOTE: * Pour les ménages subventionnés, ce service s'accompagne de frais supplémentaires non subventionnés par le programme.



ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ANNEXE A

2ème page de 2

NO DE L'ENTENTE: 835-06-65260-0024

DATE DU RAPPORT:

PROPRIETAIRE: Maison St-Dominique

PARTAGE DES COUTS

%

S.C.H.L.

65

S.H.Q.

35

MUNICIPALITE

ADRESSE DE L'ENSEMBLE:
20, rue Guilbeault Est
MONTREAL (Québec)
H2X 1A1

Nombre de logements désignés admissibles à une aide en vertu de cette entente:

Familles: _____ Personnes âgées: _____ Logements spéciaux: _____
Personnes seules, non âgées: 19

LOGEMENTS DESIGNES	NUMERO DE L'ENSEMBLE	NOMBRE DE CHAMBRES	LOYER PAYE	DATE DE DESIGNATION	DATE DE REVOCATION
	20	ch	210	87-09-01	
	20	ch	210	87-09-01	
	20	ch	210	87-09-01	
	20	ch	210	87-09-01	
	20	ch	210	87-09-01	
	20	ch	210	87-09-01	
	20	ch	210	87-09-01	
	20	ch	210	87-09-01	

Les services et appareils suivants étant fournis par le propriétaire, leur coût est compris dans le loyer payé.

FRAIS SUPPLEMENTAIRES

Chauffage		
Eau chaude		
Eau		
Electricité*		
Réfrigérateur*		
Cuisinière*		
Laveuse et sècheuse dans le logement*		
Stationnement intérieur*		
Télédistribution*		

NOTE: * Pour les ménages subventionnés, ce service s'accompagne de frais supplémentaires non subventionnés par le programme.

Société d'habitation du Québec

1988 -06- 17

Programme de Supplément
au loyer

Org. 1428
Entente 380

SHQ. No. 835-06A-65260-0024

AVENANT

A L'ENTENTE conclue le 24 septembre 1987

ENTRE: MAISON ST-DOMINIQUE

D'UNE PART

ET: LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

D'AUTRE PART

ATTENDU QU'une nouvelle entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale a été signée conjointement par les gouvernements fédéral et provincial et est en vigueur depuis le 1er janvier 1986;

ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer pour lequel l'organisme a fait une demande s'applique à compter du 1er septembre 1987;

Les deux parties conviennent de ce qui suit:

L'entente de supplément au loyer signée le 24 septembre 1987 entre l'organisme "Maison St-Dominique" et la Société d'habitation du Québec est annulée, et une nouvelle entente conforme à l'accord-cadre Canada-Québec sera signée pour la même période.

SIGNE A Montréal CE 4 de mai 1988
ORGANISME

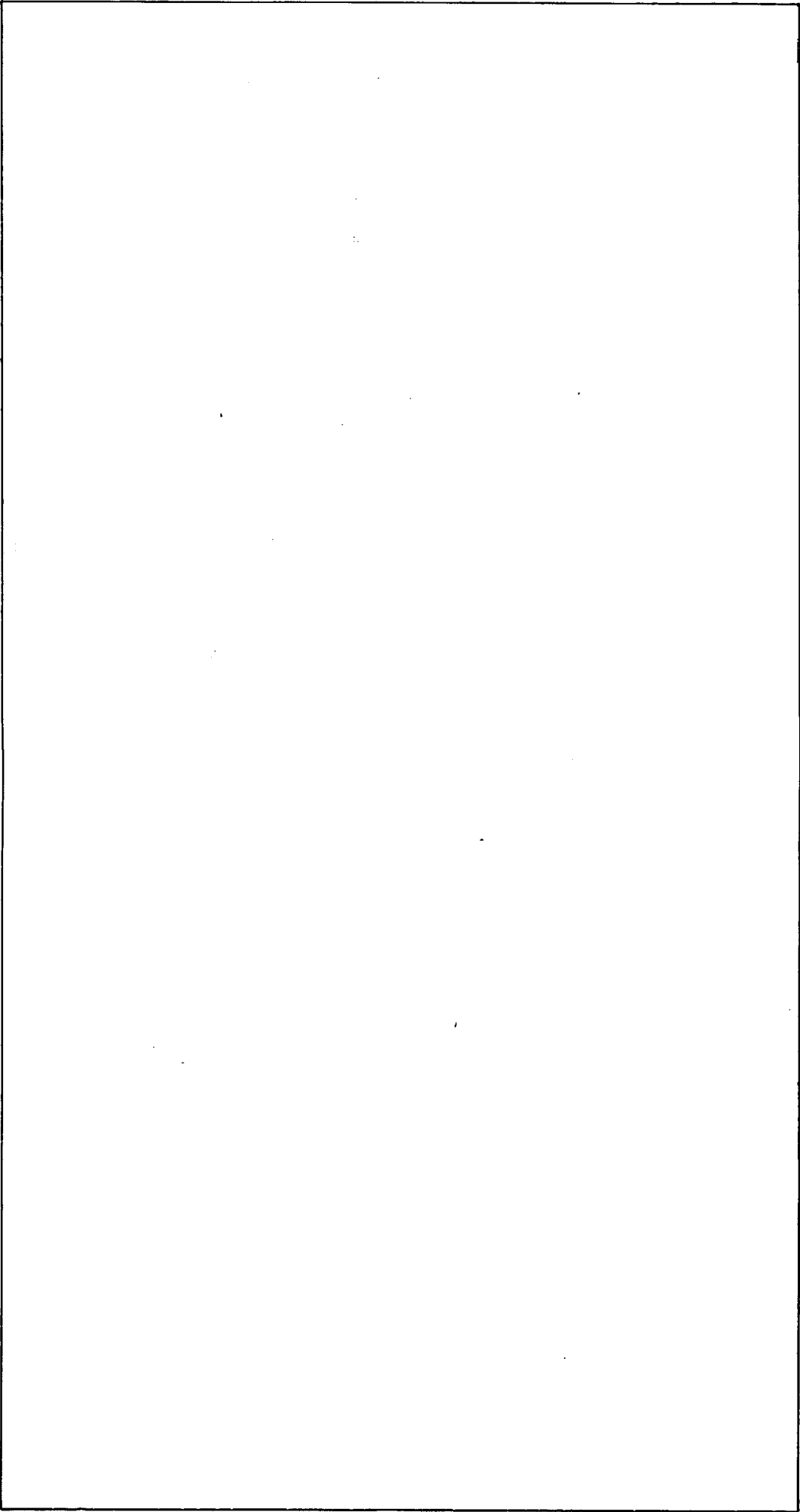
0 Témoin

Témoin/

LA SOCIETE D'HABITATION
QUEBEC

Témoin

SIGNE A Quilès CE 20 Juin Juin 1988



ORG 1428

Entente 380

N/Réf.: 835-06-65260-0024

SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

PROGRAMME "SUPPLEMENT AU LOYER"

ENTENTE

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Jacques Drolet et par *M Paul Angers*, dûment autorisés aux fins des présentes aux termes de la résolution 87-16 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET:

Maison St-Dominique

représenté(e) par *YVON PEPIN* et par *STEPHEN WARR*, dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le *14-09-1987*, portant le numéro et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'ORGANISME"

Janvier 1985

.../2

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;
- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;
- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de son Règlement sur l'habitation, peut conclure une entente pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif ou à une coopérative d'habitation;
- ATTENDU QUE l'organisme a fait une demande en ce sens;
- ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution no 135-85 du 27 février 1985, de conclure une entente de supplément au loyer avec l'organisme.

Approuvé par:

Date:

A ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. Définitions

- a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.
- b) Société: La Société d'habitation du Québec.
- c) Date d'admissibilité:

Date à partir de laquelle le supplément au loyer est versé au bénéficiaire. Cette date ne peut être antérieure à la date de mise sur remboursement du prêt ou à une date qui ne peut être antérieure de plus de trois mois à celle de la demande, selon la plus tardive des deux.

d) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

e) Loyer reconnu:

Montant que la Société reconnaît pour fin de subvention et qui correspond généralement au loyer au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer.

f) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

g) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base.

h) Contribution S.H.Q.:

La contribution de la Société est égale à 90% du supplément au loyer.

i) Contribution municipale:

La contribution municipale ne s'applique que si la municipalité participe au programme. Elle est égale habituellement à 10% du supplément au loyer.

j) Part du locataire

Différence entre le loyer au bail et la contribution totale. La part du locataire doit être indiqué au bail ou sur un avenant au bail.

approuvé par:

date:

k) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. Logements visés

La présente entente couvre 18 chambres et 1 studio sur un nombre total de 26 chambres et 3 studios, sis au:

20, rue Guilbault Est, Montréal

3. Durée de l'entente

Sous réserve du paragraphe suivant, la présente entente est d'une durée de 10 mois, débutant le 1er septembre 1987.

La Société peut, en tout temps, remplacer la présente entente par l'entente avec un propriétaire (coopérative d'habitation ou organisme sans but lucratif) qui sera conforme aux exigences mutuellement acceptées par la Société et la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

La Société pourra mettre fin à la présente entente lorsque l'organisme fait défaut de signer, dans les deux mois de sa réception, l'entente avec un propriétaire (coopérative d'habitation ou organisme sans but lucratif).

4. Etat des logements

L'organisme doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

5. Occupation des logements

5.1 Discrimination

L'organisme s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou

.../5

Approuvé par:

Date:

préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale "(Charte des droits et libertés de la personne, art. 54)".

5.2 Densité d'occupation

L'organisme s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément aux directives et règlements de la Société et en tenant compte de la vocation particulière de l'ensemble immobilier.

5.3 Occupation retardée

Si au cours de l'entente, l'organisme fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement, à moins que l'organisme ne rende disponible un autre logement similaire ou équivalent du même ensemble immobilier.

Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes tel que prévu à l'article 8 de la présente entente.

5.4 Les baux

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par l'organisme, être conformes à la Loi, et toute modification des clauses particulières devra être soumise à l'approbation de la Société qui pourra en refuser l'application lorsque telles clauses ne respecteront pas les normes de la Loi ou de la présente entente.

Les baux sont d'une durée d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

Approuvé par:

Date:

5.5 Vacance

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, l'organisme doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. La Société continuera de verser le supplément au loyer afférent à ce logement pour une période d'un (1) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que l'organisme sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente.

5.6 Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, l'organisme qui est propriétaire du ou des logements loués doit inscrire au bail la part du locataire, ainsi que la contribution totale (supplément au loyer).

5.7 Relations avec les locataires

L'organisme accorde aux locataires bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

Lorsque l'organisme sans but lucratif est propriétaire des logements, celui-ci doit attester que deux locataires de logements différents de l'un des immeubles détenus en propriété par l'organisme soient membres à part entière du Conseil d'administration après avoir été élus par l'ensemble des locataires lors d'une assemblée tenue à cette fin.

6. Vérification des revenus de la composition du ménage

L'organisme doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an, ou à chaque fois que la Société l'exigera, sur les formulaires fournis par la Société. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le

.../7

Approuvé par:

Date:

bénéficiaire. Les pièces justificatives et tous documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'organisme.

7. Budget, états financiers et rapports

7.1 Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, l'organisme doit transmettre à la Société:

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par la S.H.Q.);
- Une copie des prévisions budgétaires relatives au projet;
- Une liste donnant le prix des logements, le tout accompagné d'un extrait des résolutions acceptant tels documents.

7.2 L'organisme doit soumettre à la Société, dans les trois (3) 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 de l'administration financière.

7.3 L'organisme transmettra à la Société un rapport semestriel sur les formulaires prévus à cet effet, soit au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

8. Ajustement

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les organismes bénéficiant du programme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme constituant une réserve autorisée par ce programme aux fins d'aide de deuxième recours, est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement.

De plus, les intérêts générés par des subventions de capital pourront être considérées comme des montants versés en trop par la Société.

9. Modification du revenu

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'organisme un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00\$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que l'organisme n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société ou à moins que la Société ne décide de procéder aux ajustements en vertu des termes de l'article 8 ci-haut relaté.

La Société et l'organisme devront procéder aux ajustements nécessaires au plus tard dans les trois (3) mois de la production par l'organisme à la Société des états financiers de l'organisme et d'un état sur l'utilisation des subventions.

Approuvé par:

Date:

10. Défaut

Dans le cas où l'organisme fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'organisme, retirer les bénéfices du programme si l'organisme n'a pas remédié au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. Avis et procédures

Une copie de tous avis et procédures que l'organisme fera parvenir à un locataire ou que l'organisme recevra d'un locataire et qui seront hors du cours normal des affaires de l'organisme et concerneront directement l'application de la présente entente, sera expédiée à la Société dans un délai raisonnable.

12. Responsabilité financière de la Société

La seule responsabilité financière de la Société vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 90% du supplément au loyer. Il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Vérification

La société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. Nouvelle entente

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. Transfert des droits

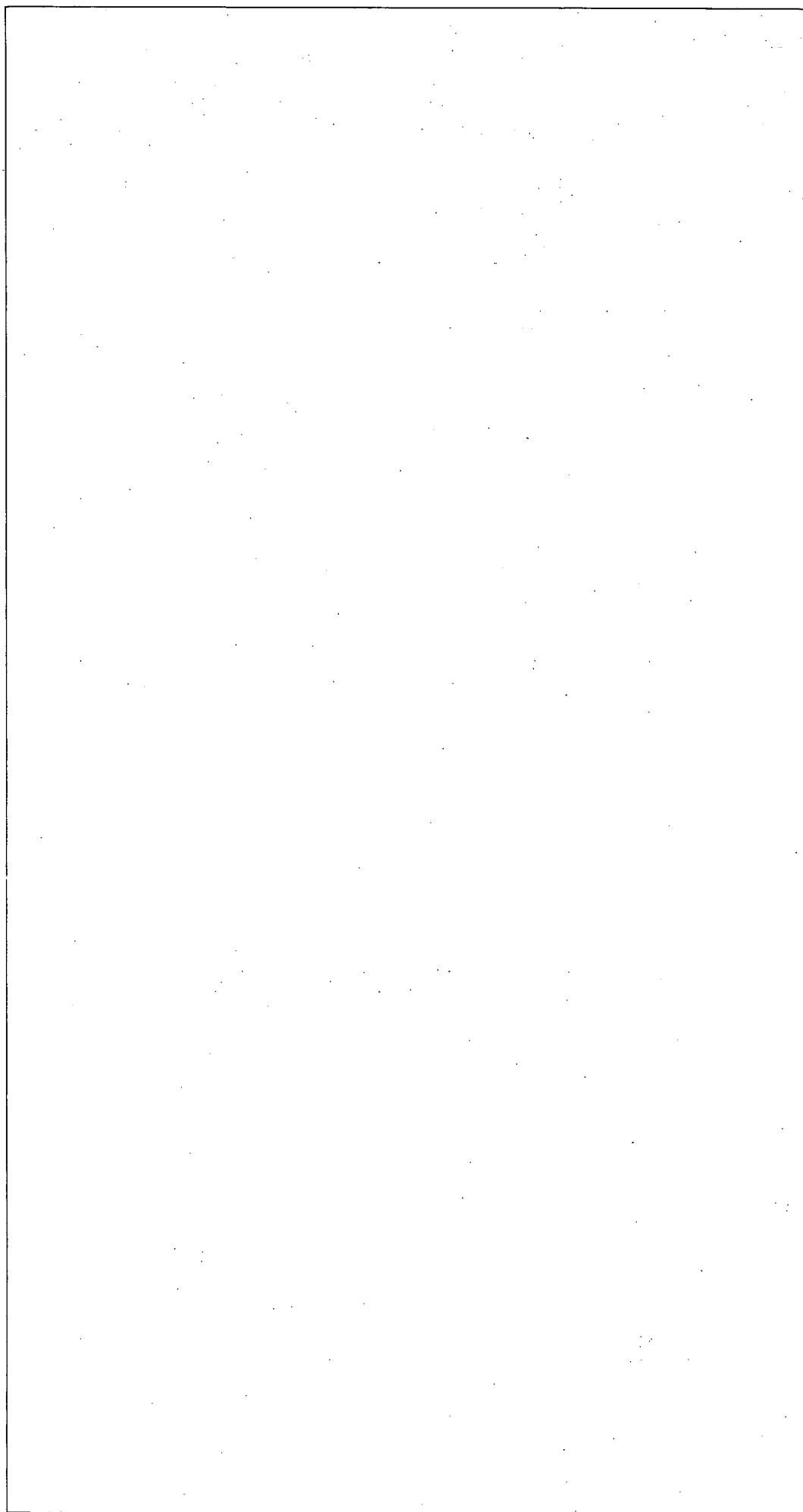
L'organisme doit aviser la Société, dans un délai de sept (7) jours, de tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. Conservation des documents

L'organisme doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant les immeubles administrés et leur exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Approuvé par:

Date:



- 10-

SIGNEE A Montréal CE 16^{ème} JOUR
DE septembre 19 87

L'ORGANISME

Témoins

secrétaire

SIGNEE A Québec CE 24^{ème} JOUR
DE septembre 19 87

LA SOCIÉTÉ

Témoins

Entente annulée
1999-08-31

1428/unités transférées

ORG 805

Entente 605

immeuble vendu

à maison St-Dominique

~~875-0082~~ 875-0073-A

Société canadienne
d'hypothèques et
de logement



Canada Mortgage
and Housing
Corporation

N/Réf. 875-06-65260-0028



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., c. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Jacques Drolet et par *Paul Angers*, dûment autorisés(es) aux fins des présentes aux termes de la résolution 87-16 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET:

Villa Exprès pour Toi

représenté(e) par *Gilbert Charon* et par *François Thémorge*, dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le *19 avril 1988*, portant le numéro *19* et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"LE PROPRIETAIRE"

Canada

Québec

- 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 loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;
- 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.

g) "Loyer payé":

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) "Loyer reconnu":

Coût déterminé de temps à autre par "la Société" comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée, avec et y compris les coûts d'entretien, et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unités de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité. Lorsque "le propriétaire" est une coopérative d'habitation, il s'agit du droit mensuel jugé acceptable par "la Société", équivalent au droit d'occupation, tel qu'établi par la coopérative en fonction de la part des frais d'exploitation de l'ensemble qui s'applique au logement en cause.

i) "Ménage":

Personne ou groupe de personnes qui occupent ou ont besoin d'une résidence au Québec et qui n'ont 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 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 30% ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre 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 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 "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou "le loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

2. Durée de l'entente

Sous réserve des articles 11, 12 et 13 la présente entente est d'une durée de 49 mois ~~XXX~~ débutant le 1er mai 1988, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. La date d'entrée en vigueur de l'entente ne peut jamais être antérieure à la date de signature par la Société.

3. Sélection des ménages dans le besoin

Seul un "client admissible" sera choisi pour occuper un "logement désigné". La sélection sera effectuée par "la Société". Dans le cas où "le propriétaire" est une coopérative, la sélection pourra être effectuée par celle-ci et sera approuvée par "la Société", et ce conformément aux règles utilisées par les offices municipaux d'habitation.

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 "le propriétaire", 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 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 "le propriétaire". Cependant, "le propriétaire" doit inscrire au bail ou sur un avenant au bail, la part du "ménage dans le besoin" et le montant du "supplément au loyer".

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le

"loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du "revenu total" du "ménage dans le besoin".

4.4 Montant mensuel stipulé au bail

En aucun cas, le "loyer payé" ne pourra excéder le "loyer reconnu" de plus de dix pour cent (10%).

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 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 personne handicapée, le cas échéant;
- d) chaque chambre à coucher supplémentaire ne peut être occupée par moins d'une personne ni par plus de deux (2) personnes.

6. Engagements des parties

6.1 Logements fournis par "le propriétaire"

"Le propriétaire" 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".

.../7

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 au "propriétaire", trimestriellement 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 exemple Annexe "B").

6.3 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, "le propriétaire" sera alors tenu 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, "le propriétaire" 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.

6.4 Disponibilité

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

6.5 Logement inoccupé

"La Société" paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement, 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 au prorata de la date d'occupation à 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 du "propriétaire" dans le choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

"La Société" paiera au "propriétaire" le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, 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, à la condition que "le propriétaire" 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 "le propriétaire" 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", jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau.

6.6 Surplus de la coopérative

Lorsque "le propriétaire" d'un ensemble résidentiel est une coopérative et que le droit d'occupation normal produit un surplus qui doit être 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".

6.7 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de "la Société".

Six mois avant le renouvellement du bail, "le propriétaire" doit aviser "la Société" de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail.

"La Société" doit aviser "le propriétaire" dans un délai de deux mois de sa réception de l'avis du "propriétaire", de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

6.8 Responsabilité financière de "la Société"

Il est convenu que "la Société" n'est pas responsable envers "le propriétaire" 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 "le propriétaire", y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de "la Société" envers "le propriétaire" se limite aux paiements indiqués aux articles 6.2, 6.3 et 6.5 de la présente entente.

6.9 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 annuler la désignation d'un "logement désigné", sous réserve du consentement du "propriétaire". La désignation annulée peut être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer 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 de loyer 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 l'annulation 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"

"Le propriétaire" 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 exemple Annexe "C"). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par "le propriétaire" pendant une période de sept (7) ans.

8.2 Rapports et états financiers

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

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

"Le propriétaire" doit soumettre à "la Société", dans les trois (3) 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 dans un format à être déterminé par "la Société".

"Le propriétaire" transmettra à "la Société" un rapport sur les modifications affectant les logements visés par la présente entente (départ, nouveaux locataires, composition du "ménage", etc...) dans les trente (30) jours suivant ces dites modifications dans un format à être déterminé par "la Société".

8.3 Avis et procédures

Une copie de tous avis et procédures, que "le propriétaire" fera parvenir au "ménage dans le besoin" ou recevra d'un "ménage dans le besoin", qui seront hors du cours normal des affaires du "propriétaire" et concerneront directement l'application de la présente entente, sera expédiée à "la Société" dans un délai de quinze (15) jours de son envoi ou de sa réception.

8.4 Transfert des droits

"Le propriétaire" doit aviser "la Société", dans un délai de trente (30) jours, de tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par la présente entente.

"Le propriétaire" 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

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

9.2 Relations avec les locataires

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

9.3 Inspection

"Le propriétaire" permettra en tout temps aux représentants de "la Société" d'inspecter un "logement désigné" et l'immeuble ou les immeubles concerné(s) par la présente entente.

10. Régistres 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. "Le propriétaire" gardera en sa possession pour une période minimale de sept (7) ans tous ces 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 "le propriétaire" 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 "le propriétaire", d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque "le propriétaire" fait défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception le projet de modification de l'entente.

12. Défaut du "propriétaire"

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

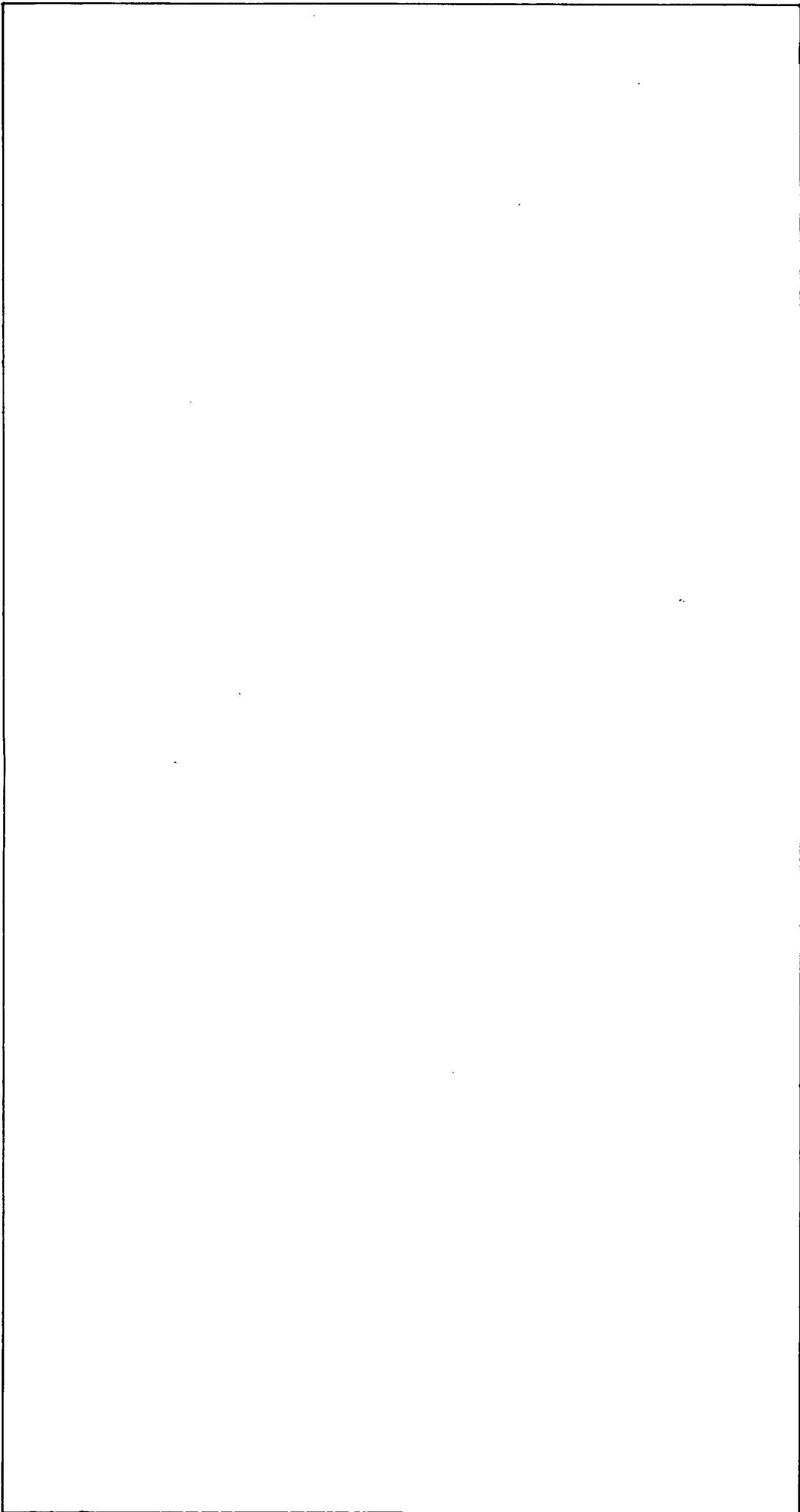
"La Société" pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet, suivant la réception par "le propriétaire", d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet lorsque "le propriétaire" ne remédie pas à son défaut, dans les deux (2) mois de la réception, de l'avis de "la Société".

13. Renouvellement de l'entente

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

Dans l'éventualité où cette entente ne serait pas renouvelée, suite à l'application des clauses 11 ou 12 qui précèdent ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, "le propriétaire" accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à "la Société" de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au "propriétaire". En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de cette entente.

3
1
2
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



- 14 -

SIGNEE A Montreal CE 31 JOUR
DE Mai 1988

LE PROPRIETAIRE

Témoins

Témoins

SIGNEE A Quebec CE 6ème JOUR
DE Juin 1988

LA SOCIETE

Témoins

Témoins

Société d'habitation du Québec

1988-06-06

Programme de Supplément
au loyer



ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ANNEXE A

1ère page de 1

NO DE L'ENTENTE: 875-06-65260-0028

DATE DU RAPPORT: 19 mai 1988

PROPRIETAIRE: Villa Expres pour Toi
1043, rue St-Hubert
Montréal
H2L 2Y3
ADRESSE DE L'ENSEMBLE:
1043, rue St-Hubert
Montréal
H2L 2Y3

PARTAGE DES COUTS

	%
S.C.H.L.	62
S.H.Q.	38
MUNICIPALITE	

Nombre de logements désignés admissibles à une aide en vertu de cette entente:

Familles: _____ Personnes âgées: 70 Logements spéciaux: _____
Personnes seules, non âgées: 10

LOGEMENTS DESIGNES	NUMERO DE L'ENSEMBLE	NOMBRE DE CHAMBRES	LOYER PAYE	DATE DE DESIGNATION	DATE DE REVOCATION
-----------------------	-------------------------	-----------------------	---------------	------------------------	-----------------------

	1043	CH	250,	88-05-01	
	1043	CH	250,	88-05-01	
	1043	CH	250,	88-05-01	
	1043	CH	250,	88-05-01	
	1043	CH	250,	88-05-01	
	1043	CH	250,	88-05-01	
	1043	CH	250,	88-05-01	
	1043	CH	250,	88-05-01	
	1043	CH	250,	88-05-01	
	1043	1	290,	88-05-01	

368
CONVENTION
SHQ

Les services et appareils suivants étant fournis par le propriétaire, leur coût est compris dans le loyer payé.

FRAIS SUPPLEMENTAIRES

Chauffage	_____	_____
Eau chaude	_____	_____
Eau	_____	_____
Electricité*	_____	_____
Réfrigérateur*	_____	_____
Cuisinière*	_____	_____
Laveuse et sècheuse dans le logement*	_____	_____
Stationnement intérieur*	_____	_____
Télédistribution*	_____	_____

NOTE: * Pour les ménages subventionnés, ce service s'accompagne de frais supplémentaires non subventionnés par le programme.

Société d'habitation du Québec

1988-06-06

Programme de Supplément
au loyer



Montréal, le 2 mai 2013

Madame Lorna Willey
Directrice adjointe
Maison Saint-Dominique
20, rue Guilbault Est
Montréal (Québec) H2X 1A1

OBJET : CERTIFICAT DE CONFORMITÉ N° 1428-1
N° D'ORGANISME : 1428

Madame,

Nous avons pris connaissance des dernières résolutions adoptées par le Conseil d'administration de votre organisme en conformité avec les dispositions du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.

Suite à l'étude de ces résolutions, la Société d'habitation du Québec a émis un certificat de conformité, dont vous trouverez ci-joint l'original, attestant de l'approbation de ces règlements. Ce certificat annule et remplace tout autre certificat émis antérieurement.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

<
Daniel Hannaburg
Conseiller en gestion

p. j.

CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

Le présent certificat atteste que **MAISON SAINT-DOMINIQUE** a adopté les résolutions suivantes en conformité avec les exigences du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.

		Résolution numéro	Date
<u>O. LES RÈGLEMENTS LOCAUX OBLIGATOIRES :</u>			
1.	Pour établir la liste des secteurs d'habitation où le locateur gère des immeubles parmi lesquels le demandeur peut faire un choix à l'intérieur du territoire de sélection. Le demandeur pourra ainsi choisir un ou plusieurs secteurs (art. 11, 9°).	12-5-02	2012-05-18
2.	Pour classer les demandes prioritaires par ordre de traitement ou établir une procédure de gestion des demandes en définissant les critères qui permettront de fixer l'ordre de priorité des demandes (art. 23.1).	12-05-03	2012-05-18
3.	Pour instaurer une procédure de gestion des demandes de relogement, définir les critères d'admissibilité à un relogement et déterminer les demandes de relogement qui sont prioritaires (art. 23, 8° et 23.1).	12-05-04	2012-05-18
<u>F. LES RÈGLEMENTS LOCAUX FACULTATIFS :</u>			
1	Pour fixer l'âge minimal des autres membres d'un ménage à qui est attribué un logement de catégorie A (personnes âgées) (art. 2).		
2	Pour réduire l'âge requis pour l'attribution d'un logement de catégorie A (personnes âgées) pour un, plusieurs ou l'ensemble des immeubles que le locateur administre (art. 3).		
3	Pour fixer l'âge minimal pour l'attribution d'un logement de catégorie B (familles) dans un immeuble de catégories A et B (art. 5).		
4	Pour autoriser l'attribution d'au plus 20 % des logements de catégorie C (logements spéciaux) à des personnes autres que celles qui sont admissibles dans cette catégorie. (art. 6).	12-05-05	2012-05-18
5	Pour établir des conditions ou des critères d'attribution différents de ceux prévus à l'article 8 afin de tenir compte des spécificités d'un jugement de garde partagée (art. 8).		
6	Pour établir des conditions ou des critères d'attribution différents de ceux prévus à l'article 8 afin de tenir compte des dimensions particulières d'un logement (art. 8).		
7	Pour établir des conditions ou des critères d'attribution différents de ceux prévus à l'article 8 afin de tenir compte des cas exceptionnels relatifs aux normes d'occupation (art. 8).		
8	Pour délimiter un territoire de sélection inférieur à celui sur lequel se trouvent les immeubles du locateur lorsque celui-ci est un office municipal d'habitation, dans une municipalité de 50 000 habitants et plus. (art. 12).		
9	Pour délimiter un territoire de sélection inférieur à celui sur lequel se trouvent les immeubles du locateur lorsqu'il y a fusion de municipalités. (art. 12).		
10	Pour limiter l'admissibilité aux personnes qui ont résidé sur le territoire de sélection du locateur pendant 12 mois au cours des 24 mois précédant la demande ou la réinscription (art. 14).		
11	Dans le cas d'une coopérative d'habitation ou d'un organisme sans but lucratif, pour établir des conditions d'admissibilité autres que celles énoncées dans le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique ou dans l'acte constitutif de l'organisme (art. 14).	12-05-06	2012-05-18
12	Pour déterminer le montant maximal de la valeur des biens pouvant être possédés par le demandeur ou son ménage. (art. 16).		
13	Pour réduire l'âge minimum requis pour l'attribution d'un logement de catégorie A lorsque le nombre de demandes de logements est inférieur au nombre de logements disponibles (art. 17).		
14	Pour modifier la catégorie d'un logement lorsque le nombre de demandes de logements est inférieur au nombre de logements disponibles (art. 17).		
15	Malgré l'article 27, alinéa 1, paragraphe 1°, pour attribuer six points (à la place de 2 ou de 4) à un ménage composé d'une personne seule vivant l'une des deux situations suivantes : la personne est âgée de 65 ans ou plus et son revenu est égal ou inférieur au montant maximum de la Pension de la Sécurité de la vieillesse et du Supplément de revenu garanti ou bénéficie d'une allocation en vertu du volet « contraintes sévères ou permanentes à l'emploi » du Programme de solidarité sociale (art. 27).		
16	Pour attribuer des points supplémentaires à une personne handicapée qui ne peut accéder à son domicile ou y circuler de façon sécuritaire (art. 27).		
17	Pour attribuer des points supplémentaires à un demandeur situé dans un environnement qui lui est préjudiciable (art. 27).		
18	Pour accorder des points supplémentaires à un demandeur répondant à des critères généraux d'harmonie sociale (art. 27).		
19	Pour accorder des points supplémentaires à une personne handicapée qui réside sur le territoire de sélection du locateur et qui a une incapacité motrice susceptible de l'empêcher d'accéder à un logement ou d'y circuler alors que l'immeuble concerné ne comprend que des logements de catégorie C (art. 27).		
20	Sous réserve de l'application de l'Entente-cadre Canada-Québec (relativement au PRBI), dans le cas d'une coopérative d'habitation ou d'un organisme sans but lucratif, pour établir des critères de classement distincts et leur attribuer des points différents de ceux qui ont été déterminés (art. 28).	12-05-07	2012-05-18
21	Pour établir la durée de la validité d'une première inscription et, si l'organisme le souhaite, établir une date unique de renouvellement (art. 42).		
22	Réserver un logement pour un locataire-surveillant dans un immeuble qui comprend principalement des logements de catégorie A (personnes âgées) ou C (art. 46).	12-05-09	2012-05-18

Approuvé par la Société d'habitation du Québec le : 27 mai 2013

Conseiller en gestion

Direction conseil en gestion

DATE 2013-05-02

Officier de service

Direction conseil en gestion

CERTIFICAT NO 1428-1

CE CERTIFICAT ANNULE ET REMPLACE TOUT CERTIFICAT ÉMIS ANTÉRIEUREMENT. Cependant, ce nouveau certificat n'annule pas les résolutions prises sous l'ancien règlement, et ce, pour la durée de la période de transition pendant laquelle l'ancien règlement continue à s'appliquer. La période transitoire peut être d'une durée maximale d'un an soit jusqu'au 31 août 2012