



ORG 0694

EI 50252

ENTENTE-CADRE CANADA-QUÉBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE LOGEMENT SANS BUT LUCRATIF (PRIVÉ)

ACCORD D'EXPLOITATION

ENTENTE conclue ce 9^e jour du mois de juin 1988,

ENTRE :

LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

(ci-après nommée "LA SOCIÉTÉ")

D'UNE PART

ET

LA COOPÉRATIVE D'HABITATION ~~"VILLERIE"~~ "LA PETITE CÔTE"

(ci-après nommé(e) "L'ORGANISME")

D'AUTRE PART

ATTENDU QUE la SOCIÉTÉ au nom du gouvernement du Canada et du gouvernement du Québec, désire aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnels à leurs revenus;

ATTENDU QUE l'ORGANISME détiendra un titre de propriété sur un ensemble immobilier (ci-après appelé "l'ensemble") de 9 logements destiné à des ménages éprouvant des besoins de logement, dans la municipalité de Montréal située dans la région décrite à l'annexe A;

ATTENDU QUE l'ORGANISME administrera l'ensemble ci-haut décrit;

ATTENDU QUE l'ORGANISME a obtenu ou est en voie d'obtenir un financement d'immobilisations suivant:

FIDUCIE LA MÉTROPOLITAINE

Montant: 625 453\$

ATTENDU QU'en exécution de l'Entente-Cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale du 13 mai 1986, un programme conjoint peut être établi en vertu duquel la Société canadienne d'hypothèques et de logement (Canada) et la SOCIÉTÉ (Québec) peuvent verser chacune une contribution ci-après appelée "aide financière" ou "subvention";

ATTENDU QUE la contribution de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ne peut être versée qu'à un bénéficiaire admissible selon les dispositions des articles 56.1 et 15.1(2) de la Loi nationale de l'Habitation (ci-après appelée "la L.N.H."), aux fins de lui permettre de supporter les coûts des logements locatifs par une réduction des loyers, le tout selon les critères audit article 56.1 de la L.N.H.;

ATTENDU QUE la contribution de la Société d'habitation du Québec ne peut être versée qu'à un bénéficiaire admissible selon les dispositions de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8) et de ses règlements;

ATTENDU QUE l'ORGANISME est un bénéficiaire admissible, au sens de l'article 56.1 de la L.N.H. et de la Loi sur la Société d'habitation du Québec et ses règlements;

ET ATTENDU QUE les coûts en capital de réalisation de la composante résidentielle de l'ensemble qui donnent droit à la subvention s'élèvent à 625 453\$;

La SOCIÉTÉ accepte par les présentes de fournir une aide financière à l'ORGANISME, aux conditions suivantes, et l'ORGANISME convient d'accepter ladite aide et de respecter les conditions énoncées ci-après.

1. DÉFINITIONS

Les définitions qui suivent s'appliquent au présent accord:

- 1) "Administration" signifie: toutes les activités liées à un ensemble immobilier donné après la date d'ajustement de l'intérêt ou le début du versement de la subvention et comprenant l'administration du prêt, de l'ensemble immobilier et du présent accord d'exploitation.
- 2) "Composante non résidentielle" signifie: aires publiques, les installations récréatives ou mobilier placé à demeure s'y trouvant, les installations commerciales, les aires communautaires à usages multiples, les installations de soins ou autres aires bâties ou locaux non résidentiels compatibles avec l'ensemble, mais non inclus dans la définition de composante résidentielle. La composante non résidentielle comprend une part proportionnelle de la valeur du terrain, de la structure, des systèmes mécaniques et des coûts accessoires.

- 3) "Composante résidentielle" signifie: les logements d'habitation ainsi que les locaux qui leur sont reliés, partagés ou non, et les aires d'agrément qui peuvent être partagées avec d'autres occupants d'un ensemble d'habitation, plus une part proportionnelle de la valeur du terrain, de la structure, des systèmes mécaniques et des coûts accessoires.
- 4) "Echelle des loyers proportionnelle au revenu" signifie: l'échelle des loyers à appliquer en fonction des revenus des locataires, telle qu'établie à l'annexe B, (Règlement sur la location d'un logement à loyer modique) ou toute autre échelle révisée ou modifiée des loyers que la SOCIÉTÉ pourra établir.
- 5) "Logement" signifie: aux fins de l'affectation, un logement, une chambre ou un lit. "Logement" désigne une habitation autonome, individuelle ou faisant partie d'un collectif, destinée à l'occupation par un seul ménage admissible; "Chambre" désigne un espace habitable de 8 mètres carrés minimum à l'intérieur d'une maison de chambres; et "lit" désigne un lit destiné à un des occupants d'un foyer ou d'un ensemble de logements spéciaux.
- 6) "Logement désigné" signifie: logement pour lequel une subvention fédérale et provinciale est disponible dans le cadre du Programme de logement sans but lucratif pour réduire les loyers.
- 7) "Logement loué services compris" signifie: aux fins de l'application de l'échelle des loyers proportionnelle au revenu, logement dont le loyer comprend le chauffage, l'eau chaude et exclut l'électricité utilisée par le ménage; il faut rajuster le loyer selon l'échelle lorsqu'un ou plusieurs des services ci-dessus ne sont pas compris ou lorsque des services supplémentaires sont fournis.
- 8) "Logement spécial" signifie: foyer ou logement autonome servant de résidence principale et qui comprend des services et des installations de soins sur place, à l'exclusion de la nourriture, liés à l'incapacité ou à l'état physique, social et affectif commun des résidents.
- 9) "Ménage" signifie: toute personne ou groupe de personnes occupant un logement.
- 10) "Ménages dans le besoin" signifie: ménages, situés sous le seuil des besoins impérieux, qui ne peuvent se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Comprend les ménages:

- a) qui occupent un logement trop petit ou de mauvaise qualité et qui consacrent actuellement moins de 30% de leur revenu au loyer, mais pour lesquels les frais de logement de base pour une habitation de taille et de qualité convenables dans leur zone du marché représenteraient 30% ou plus de leur revenu;
 - b) qui consacrent 30% ou plus de leur revenu au loyer et pour lesquels les frais de logement de base pour une habitation de taille et de qualité convenables dans leur zone du marché représenteraient 30% ou plus de leur revenu;
 - c) qui ont besoin d'un logement spécial.
- 11) "Personnes âgées" signifie: une personne
- a) d'au moins soixante (60) ans, ou
 - b) d'au moins cinquante (50) ans et qui ne fait plus partie de la population active pour des raisons indépendantes de sa volonté.
- 12) "Prêt" signifie: financement d'immobilisation prévu par l'ORGANISME, pour l'ensemble immobilier.
- 13) "Rapport annuel sur l'ensemble" signifie: formule à annexer au présent accord et en faisant partie, ou toute version révisée ou modifiée de cette formule que la SOCIÉTÉ peut désigner lorsqu'il y a lieu.
- 14) "Recettes de l'ensemble" signifie: loyers reçus, droits de stationnement, recettes de la buanderie et intérêts de toutes sources à l'exception des intérêts générés par le fonds de réserve de remplacement.
- 15) "Revenus" signifie: revenu brut d'un ménage ou d'une personne selon la définition de l'annexe B ou selon toute définition révisée que la SOCIÉTÉ peut établir lorsqu'il y a lieu.
- 16) "Revenu direct ou transférable" signifie: revenu, quelles qu'en soient la forme et la provenance, touché directement par l'occupant d'un logement et destiné à son usage personnel, peu importe son lieu de résidence.

2. LOGEMENTS LOCATIFS

- 1) La sélection des résidents ainsi que l'attribution des logements doivent être effectuées conformément aux directives de la SOCIÉTÉ et notamment suivant les plafonds de revenu annuel déterminant les besoins impérieux apparaissant à l'annexe F ou selon toute directive révisée que la SOCIÉTÉ peut établir lorsqu'il y a lieu.

- 2) Les occupants de logements désignés paient un loyer établi en fonction de leur revenu, selon le règlement sur la location d'un logement à loyer modique et de ses modifications ultérieures présenté à l'annexe B. Lorsque le logement n'est pas loué services compris, le loyer doit être réduit d'un montant approuvé par la SOCIÉTÉ, montant qui représente le coût des services non inclus. Lorsque des services supplémentaires sont fournis, le loyer doit être augmenté d'un montant approuvé par la SOCIÉTÉ.
- 3) L'ORGANISME doit obtenir une preuve du revenu des locataires de logements désignés au moment de la location initiale du logement et au moins chaque année par la suite, et doit rajuster le montant du loyer que doit payer chaque locataire en fonction du changement de son revenu et conformément aux lois et aux règlements du Québec. La méthode de vérification du revenu à utiliser est celle qu'établit la SOCIÉTÉ lorsqu'il y a lieu. L'ORGANISME doit attester à la SOCIÉTÉ que l'échelle des loyers proportionnelle au revenu a été appliquée, que des examens du revenu ont été faits et des confirmations du revenu obtenues, et que les rajustements de loyer requis ont été faits.
- 4) Les exceptions aux conditions susmentionnées doivent, au préalable, être approuvées par la SOCIÉTÉ.

3. LOCATION DES LOGEMENTS DÉSIGNÉS

- 1) Les demandes de bail et les baux signés par de futurs occupants doivent convenir à la SOCIÉTÉ et comprendre une clause interdisant la sous-location ou la cession. Ces documents doivent de plus être signés par le chef du ménage et le conjoint (s'il y a lieu) ou par tous les occupants (sauf les personnes à charge) s'ils ne forment pas une famille.
- 2) La durée de chaque bail ne doit pas dépasser douze mois. Le bail doit par ailleurs préciser que seules les personnes qui s'y trouvent identifiées peuvent occuper le logement.
- 3) Chaque bail doit préciser la nécessité d'une vérification du revenu, le loyer à percevoir selon l'échelle des loyers proportionnelle au revenu, ainsi que les augmentations et diminutions possibles selon cette échelle.
- 4) Les locataires de tous les logements autonomes doivent signer un bail. Dans le cas des ensembles spéciaux où les baux pourraient ne pas convenir, la SOCIÉTÉ peut établir la forme d'accord d'exploitation qui convient le mieux.

4. LOCAUX COMMERCIAUX ET NON RÉSIDENTIELS

- 1) L'ORGANISME doit louer tout local non résidentiel aux taux locatifs du marché, qu'il établit lui-même avec l'accord de la SOCIÉTÉ. Aucun déficit, pour l'exploitation de ces locaux, ne doit être imputé à la composante résidentielle. Les états financiers comprennent un état des revenus et dépenses pour la composante résidentielle désignée et un état distinct pour les locaux commerciaux, non résidentiels, ou d'autres locaux résidentiels non désignés. Dans le cas des ensembles contenant des logements désignés et non désignés, le revenu comprend une part proportionnelle au nombre de logements désignés du revenu non locatif de l'ensemble.

5. DISCRIMINATION

- 1) Lors de la location des logements, l'ORGANISME convient de ne pas exercer de discrimination contre un demandeur de bail en raison de sa race, de son origine nationale ou ethnique, de sa couleur, de sa religion, de son âge, de son sexe, de son état matrimonial, d'une condamnation annulée, ou du fait qu'il y ait des enfants dans le ménage. De plus, toute condition ou restriction relative à l'occupation établie par l'ORGANISME doit faire l'objet d'une approbation écrite préalable de la SOCIÉTÉ.
- 2) L'interdiction ci-dessus concernant la discrimination en raison de l'âge ne s'applique pas aux logements réservés aux personnes âgées, définies dans le présent accord d'exploitation.

6. CONTRIBUTION DESTINÉE A RÉDUIRE LES LOYERS

- 1) La subvention annuelle accordée à tout ensemble correspond à la différence entre les frais d'exploitation annuels admissibles et les recettes de l'ensemble pour les logements désignés. A condition que l'ensemble soit géré et exploité en conformité avec les dispositions du présent accord d'exploitation, la subvention est versée pendant la plus courte des deux périodes suivantes: trente-cinq (35) ans ou la durée utile de l'ensemble telle que déterminée par la SOCIÉTÉ.
- 2) On estime présentement la subvention annuelle à 99 203\$, telle qu'elle est établie à l'annexe C. Ce montant peut être rajusté par la SOCIÉTÉ, au besoin.

- 3) La subvention accordée pour les ensembles de logements spéciaux est versée pendant la plus courte des périodes suivantes: 35 ans ou la durée utile de l'ensemble telle que déterminée par la SOCIÉTÉ. La subvention annuelle maximale est égale à la différence entre le montant annuel qui serait nécessaire pour amortir au taux d'intérêt contractuel, les coûts admissibles en immobilisation, sur une période de 35 ans ou la durée utile du projet suivant la plus courte de ces deux périodes, et le montant annuel qui serait requis pour amortir les coûts admissibles au taux d'intérêt de 2%.
- 4) La subvention est calculée à compter de la date d'ajustement de l'intérêt du prêt; le premier versement de la subvention est effectué de manière à coïncider avec l'échéance de la première mensualité du remboursement du prêt. S'il n'y a pas de prêt, la subvention est calculée à compter d'une date que fixe la SOCIÉTÉ. Cette date ne peut être antérieure à la date d'occupation et d'achèvement de la plus grande partie de l'ensemble.
- 5) La SOCIÉTÉ versera mensuellement la subvention directement à l'ORGANISME, par chèques, sous forme d'avances comptables. La subvention sera versée tout au long de la deuxième année et des années ultérieures, à condition que le budget d'exploitation annuel de l'ensemble soit présenté au plus tard trois mois avant le début de chaque année financière.
- 6) Si la subvention versée dans une année financière donnée est supérieure ou inférieure à la subvention réelle nécessaire, établie par la SOCIÉTÉ lors de l'examen des états financiers annuels vérifiés de l'ORGANISME, le montant de la subvention est rajusté en conséquence.

7. INSTALLATIONS DE SOINS / LOGEMENTS SPÉCIAUX.

- 1) L'aide financière se limite exclusivement à la composante résidentielle de l'ensemble.
- 2) L'ORGANISME doit prouver que des fonds d'exploitation sont disponibles pour couvrir les coûts d'exploitation de la composante non résidentielle de l'ensemble.

8. ÉTAT VÉRIFIÉ DES COÛTS DÉFINITIFS EN IMMOBILISATION

Votre organisme devra soumettre à la Société l'état vérifié des coûts définitifs en immobilisation dans les six (6) mois qui suivent la date d'ajustement des intérêts. A défaut de quoi, la Société pourra retenir le versement des subventions.

9. GESTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

- 1) L'ORGANISME doit administrer l'ensemble dans les limites des dispositions du Budget d'exploitation - annexe C, qui peuvent être modifiées, s'il y a lieu, conformément à la clause 10.
- 2) L'ORGANISME ne peut effectuer aucune autre dépense que celles prévues au budget sans approbation préalable de la SOCIÉTÉ. L'ORGANISME s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la SOCIÉTÉ. L'ORGANISME doit également aviser immédiatement par écrit la SOCIÉTÉ de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'ORGANISME pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la SOCIÉTÉ le plus tôt possible.
- 3) L'ORGANISME doit assurer la saine gestion de l'ensemble, selon les dispositions de l'annexe D, "Plan de gestion de l'ensemble immobilier", maintenir celui-ci dans un bon état et permettre aux représentants de la SOCIÉTÉ de l'inspecter à tout moment raisonnable. L'ORGANISME ne confiera, par contrat ou autrement, la gestion d'une partie ou de la totalité de l'ensemble qu'avec l'approbation préalable écrite de la SOCIÉTÉ.
- 4) L'ORGANISME doit tenir des livres, des registres et des comptes sous une forme qui convienne à la SOCIÉTÉ et doit permettre à celle-ci d'avoir accès à l'ensemble et d'envoyer un représentant pour inspecter ses livres, registres et comptes à tout moment raisonnable.
- 5) Lorsque la SOCIÉTÉ estime qu'un ensemble se trouve en difficulté financière à cause d'une mauvaise gestion, elle peut exiger que l'ORGANISME engage des gestionnaires professionnels.
- 6) L'ORGANISME doit fournir, à des fins statistiques, toute information que peut demander la SOCIÉTÉ.
- 7) Le représentant dûment autorisé de l'ORGANISME doit attester le rapport annuel sur l'ensemble.

10. ÉTABLISSEMENT DE RAPPORTS

- 1) L'ORGANISME doit, trois mois avant le début de chacune de ses années financières, présenter à la SOCIÉTÉ un budget d'exploitation selon un mode de présentation qui convienne à cette dernière, afin d'obtenir l'approbation et l'établissement des avances comptables.
- 2) Dans les trois mois qui suivent la fin de chaque année financière, l'ORGANISME doit présenter à la SOCIÉTÉ un état financier annuel vérifié, préparé par un vérificateur agréé, selon un mode de présentation qui convienne à cette dernière, ainsi qu'un rapport annuel sur l'ensemble. S'il y a lieu, les états financiers vérifiés doivent contenir des données distinctes pour la composante résidentielle désignée et les autres composantes résidentielles et non résidentielles de chaque ensemble.
- 3) Le vérificateur de l'ORGANISME doit :
 - a) vérifier l'état des revenus et dépenses et, le cas échéant, les états des revenus et dépenses distincts des composantes résidentielles et non résidentielles de l'ensemble;
 - b) vérifier le bilan;
 - c) vérifier l'application de l'échelle des loyers proportionnelle au revenu ou du processus de détermination des loyers;
 - d) faire une déclaration indiquant si le fonds de réserve pour remplacement a été pourvu et maintenu de la manière appropriée;
 - si tous les intérêts gagnés par le fonds ont été passés dans ses écritures et en font maintenant partie,
 - s'il a été utilisé, et à quelles fins, au cours de l'année écoulée;
 - e) fournir un rapport de vérification, y compris la lettre de confirmation du vérificateur.
- 4) La SOCIÉTÉ doit, chaque année, vérifier si l'aide versée concorde avec les états financiers vérifiés de l'ORGANISME. Les revenus et les subventions excédentaires sont employés avant le versement d'autres avances.

- 5) Si le rapport annuel sur l'ensemble, les états financiers vérifiés et le budget d'exploitation annuel ne sont pas présentés dans les délais fixés, la SOCIÉTÉ peut suspendre le versement de l'aide financière jusqu'à ce qu'elle reçoive ces documents à sa satisfaction.
- 6) L'exercice financier de l'ORGANISME doit se terminer le 31 décembre.

11. RÉSERVE DE REMPLACEMENT

Les modalités de constitution de la réserve de remplacement sont établies à l'annexe E. Les montants indiqués peuvent être rajustés au besoin par la SOCIÉTÉ.

La réserve doit être pourvue annuellement, jusqu'à concurrence du maximum établi et les intérêts doivent s'ajouter au capital. L'utilisation et l'aliénation des fonds de cette réserve sont assujetties à l'approbation ou aux directives, selon le cas, de la SOCIÉTÉ. Ces fonds de réserve doivent comprendre les intérêts cumulés et être déposés dans un compte bancaire distinct et (ou) investis uniquement dans des comptes ou titres qui sont assurés par la Société d'assurance-dépôts du Canada ou la Régie de l'assurance-dépôts du Québec. Sinon ces fonds devront être placés de toute autre façon que peut approuver la SOCIÉTÉ. Les retraits doivent être imputés à l'intérêt d'abord, puis au principal.

12. CONSERVATION DES DOCUMENTS

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

13. REMBOURSEMENT DU PRÊT

- 1) L'ORGANISME doit verser au prêteur 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 d'exigibilité constitue une rupture de l'accord d'exploitation.
- 2) L'ORGANISME accepte d'informer la SOCIÉTÉ de son intention de prendre des mesures en vue de modifier les paiements hypothécaires relatifs à un prêt, notamment de procéder au remboursement anticipé de la totalité ou d'une partie de l'emprunt.

14. DÉFAUT

La SOCIÉTÉ a le droit, si l'ORGANISME rompt le présent accord d'exploitation ou s'il est en défaut, d'interrompre le versement de son aide financière.

15. RENOUVELLEMENT HYPOTHÉCAIRE

Avant de procéder au renouvellement, l'ORGANISME accepte d'informer sans délai la SOCIÉTÉ des modifications aux conditions du prêt qu'entraîne ce renouvellement.

Le taux d'intérêt au moment du renouvellement ne doit pas dépasser le point médian de la fourchette des taux d'intérêt reconnus en vertu de la L.N.H. Si le prêteur est incapable de remplir cette condition, il doit permettre qu'un autre créancier se substitue à lui sans indemnité compensatoire.

L'ORGANISME doit alors s'informer des conditions faites par au moins trois prêteurs agréés et choisir celui qui offre les conditions les plus avantageuses.

16. CHARGES ET PRÊTS

- 1) Tant que le présent accord d'exploitation demeure en vigueur, l'ensemble, en totalité ou en partie, ne doit être grevé d'aucune hypothèque ou charge sans l'approbation écrite préalable de la SOCIÉTÉ.
- 2) L'ORGANISME ne doit ni prêter, ni donner des fonds de l'ensemble, ni garantir ou souscrire le remboursement d'aucune obligation d'une tierce partie sans l'approbation écrite préalable de la SOCIÉTÉ.

17. VENTE

Pendant la durée du présent accord d'exploitation, l'immeuble ne pourra être vendu, cédé, transporté, hypothéqué ou autrement aliéné sans une autorisation préalable et écrite de la SOCIÉTÉ et qu'aux conditions déterminées par elle.

18. MODIFICATIONS DE L'ACTE CONSTITUTIF

L'ORGANISME ne doit pas modifier son acte constitutif sans l'approbation écrite préalable de la SOCIÉTÉ.

EN FOI DE QUOI, la SOCIÉTÉ a ratifié le présent accord d'exploitation par la signature de son représentant autorisé et l'ORGANISME y a apposé son sceau officiel, dont l'authenticité est certifiée par la signature de son représentant autorisé.

LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Par :

Jean Luc Leroy

LA COOPÉRATIVE D'HABITATION "VILLEROSE"

Par :

Francine Carpentier
Francine Carpentier, présidente
Manon Paquette
Manon Paquette, secrétaire

(Sceau officiel à apposer)

Enregistrer les organismes (ORISUT0101)

Organisme		Situation	
Nom	Coop.Hab. Petite Côte	Muni	Montréal 66023
Nom officiel	Coopérative d'habitation	CEP	Rosemont 382
Adresse		Date	
Ligne 1	3153, boulevard Rosemont	Constitution	1989-02-01
Ligne 2	Appartement 10	Début activité	1990-01-22
Muni.	Montréal 66023	Fin activité	
Code postal	HIY 1M6	Catégorie	
Téléphone		Code	COOP
Télécopieur		Statut légal	Coopérative d'habitation
Adresse courriel		Prop. capital	Secteur privé
Site internet		Comm. culturel	
		Vocation finan.	Sans but lucratif
		Interlocuteurs	Info. complé.
		Employés resp.	Systèmes conc.

ANNEXE A

DÉSIGNATION OFFICIELLE

La coopérative d'habitation "Villeroze"

Lot P.205 du cadastre de la Côte de la Visitation
situé à l'angle du boulevard Rosemont et de la
9^e Avenue à Montréal (Québec).

ANNEXE B

RÈGLEMENT SUR LA LOCATION D'UN LOGEMENT A LOYER MODIQUE

Loi sur la Société d'habitation du Québec
L.R.Q., chap. S-8, art. 86, par. g) et l)

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique.

1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

"chef de ménage" : la personne qui subvient habituellement aux besoins du ménage ou dans le cas d'un bail en cours, le signataire du bail;

"conjoint" : une personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne;

"ménage" : toute personne ou groupe de personnes occupant un logement;

"personne indépendante" :

- une personne majeure qui habite avec le chef de ménage et dont le revenu est égal ou supérieur aux prestations allouées en vertu de la Loi sur l'aide sociale (L.R.Q., chap. A-16), pour les besoins ordinaires d'une personne seule âgée de 30 ans ou plus, apte au travail et n'habitant pas chez un parent ou un enfant. Toutefois, un enfant du chef de ménage ou de son conjoint, âgé de moins de 21 ans à la date du début du bail, n'est pas une personne indépendante;

ou

- une personne qui reçoit une pension ou allocation au conjoint en vertu de la Loi sur la sécurité de la vieillesse (R.S.C 1970, chap. 0-6);

"taux de loyer" : le rapport entre le loyer de base et le revenu considéré pour établir ce loyer.

2. Le revenu est le total des revenus bruts d'une personne pour l'année civile précédant la date du début du bail, à l'exclusion des éléments suivants :

1) un remboursement d'impôt ou un crédit d'impôt;

- 2) un montant reçu par une famille d'accueil pour la prise en charge d'un bénéficiaire accordé en vertu de la Loi sur l'aide sociale et de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q., chap. S-5);
- 3) une aide financière accordée en vertu de la Loi sur les services de la garde à l'enfance (L.R.Q., chap. S-4.1);
- 4) une allocation de disponibilité accordée en vertu de la Loi sur les impôts (L.R.Q., chap. I-3);
- 5) une allocation familiale;
- 6) une prestation de supplément au revenu de travail;
- 7) une bourse d'études reçue par une personne autre que le chef de ménage et qui fréquente une institution d'enseignement publique ou une institution d'enseignement privée reconnue d'intérêt public par le ministère de l'Education.

Toutefois, le revenu doit être réduit des sommes suivantes:

- 1) de la pension alimentaire versée par cette personne en vertu d'une ordonnance ou d'un jugement d'un tribunal compétent;
- 2) des frais d'hospitalisation en centre hospitalier de soins prolongés ou des frais d'hébergement en centre d'accueil défrayés par cette personne et de la somme mensuelle de l'aide sociale qui lui est accordée pour combler ses besoins ordinaires en vertu de l'article 5 de la Loi sur l'aide sociale (L.R.Q., chap. A-16).
- 3) Le revenu considéré pour établir le loyer de base est le total du revenu du chef de ménage et, s'il y a lieu, de celui de la personne indépendante dont le revenu est le plus élevé. Cependant, la part de ce revenu considéré provenant du travail est réduite de 10 %; cette disposition s'applique au bail prenant effet le ou après le 1er janvier 1984.

Aux fins du présent article, un enfant du chef de ménage ou de son conjoint, âgé de moins de 25 ans à la date du début du bail, n'est pas une personne indépendante.

- 4) Le loyer de base est égal à 25 % du revenu établi à l'article 3.
- 5) Malgré l'article 4, le loyer de base ne peut être inférieur à 25% des prestations allouées en vertu de la Loi sur l'aide sociale, pour les besoins ordinaires d'une personne seule âgée de 30 ans ou plus, apte au travail et n'habitant pas chez un parent ou un enfant.

- 6) Le loyer de base comprend les services suivants : le chauffage, l'eau chaude, les taxes afférentes au logement et un stationnement extérieur lorsque des emplacements sont prévus à cette fin.
- 7) Au loyer de base s'ajoute, pour chaque personne indépendante autre que celle visée à l'article 3, un montant égal à 25% du loyer maximal considéré pour une chambre dans le but de déterminer l'allocation-logement versée conjointement au Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente) approuvé par le décret 1362-83 du 22 juin 1983 et ses modifications futures.
- 8) Au loyer de base s'ajoutent mensuellement les charges suivantes :
 - 1) pour la consommation d'électricité à l'exclusion du chauffage et de l'eau chaude, une charge de 16,55\$ dans le cas d'un studio, de 18,75\$ dans le cas d'un logement d'une chambre à coucher et un montant de 2,20\$ pour chaque chambre à coucher additionnelle.

Ces montants sont indexés* annuellement en proportion de l'augmentation des tarifs d'Hydro-Québec pour l'électricité à des fins résidentielles;
 - 2) une charge de 3,00\$ lorsque le locataire dispose d'un stationnement extérieur muni d'une prise de courant;
 - 3) une charge de 15,00\$ lorsque le locataire dispose d'un garage ou d'un stationnement intérieur;
 - 4) pour tout stationnement additionnel fourni à un locataire en plus de celui mentionné à l'article 6, une charge de 15,00\$ pour un stationnement extérieur, de 25,00\$ pour un stationnement muni d'une prise de courant pour un chauffe-moteur, de 45,00\$ pour un garage ou stationnement intérieur.
- 9) Du loyer de base, se soustrait mensuellement, pour chaque cuisinière ou réfrigérateur non fourni par le locateur à un locataire en place le 31 décembre 1984, un montant de 1,50\$ par appareil.
- 10) Les frais d'utilisation d'une lessiveuse ou d'une sècheuse sont de 0,50\$ par utilisation.
- 11) Le loyer que doit payer le locataire qui demande une réduction de loyer motivée par une diminution de revenu ou un changement dans la composition du ménage est établi sur la base du revenu présumé de la période pour laquelle la réduction est accordée.

* Montants indexés au 1er mai 1986 : 17,85\$ pour un studio, 20,20\$ pour un logement d'une chambre à coucher et 2,35\$ pour chaque chambre additionnelle.

Aucune demande entraînant une réduction du loyer mensuel inférieure à 10,00\$ ne peut être considérée.

Toutefois, le loyer de base réduit ne peut être inférieur à 25% du revenu diminué.

Le locateur doit, dans un délai de 30 jours de la date du dépôt de la demande, informer le locataire de sa décision.

- 12) Le loyer établi conformément à l'article 11 a effet depuis le mois qui suit le dépôt de la demande et demeure en vigueur pour une période de 3 mois ou jusqu'au renouvellement du bail, selon la plus courte des deux périodes.

A l'échéance de cette période, lorsque le motif de la réduction de loyer est une diminution de revenu du locataire, le loyer antérieur est rétabli à moins que le locataire ne justifie qu'il peut bénéficier d'une prolongation de la réduction pour une nouvelle période.

- 13) Le locataire doit fournir au locateur le nom des personnes qui habitent avec lui et les preuves requises pour l'attestation des revenus. Ces renseignements doivent être fournis dans un délai d'un mois de la demande du locateur.

- 14) Le bail est d'une durée de 12 mois.

Toutefois, un bail conclu avec un nouveau locataire ou avec un locataire visé par l'article 1662.7 du Code civil peut être de moins de 12 mois.

- 15) Malgré l'article 4, le taux de loyer d'un locataire le 1^{er} mars 1982 qui a été augmenté de 1% lors du premier renouvellement de bail est augmenté de 2% lors de chacun des renouvellements subséquents, jusqu'à ce qu'il atteigne 25%.

Le taux de loyer d'un locataire le 1^{er} mars 1982, vivant seul et bénéficiaire de l'aide sociale, qui n'a pas été augmenté, est augmenté de 1% lors du prochain renouvellement et de 2% pour chacun des renouvellements subséquents, jusqu'à ce qu'il atteigne 25%.

- 16) Le taux de loyer d'un locataire provenant d'un logement à l'égard duquel était versé un supplément au loyer conformément à la Loi sur la Société d'habitation du Québec est augmenté conformément à l'article 15.

- 17) Le présent règlement ne s'applique pas aux logements appartenant à la Société, situés au nord du 55^e parallèle et desservant le milieu Inuit.

- 18) Le présent règlement remplace le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique approuvé par le décret 256-82 du 8 février 1982 et modifié par les décrets 1269-82 du 6 mai 1982, 1398-82 du 19 juin 1982 et 2469-84 du 7 novembre 1984.

ANNEXE C

BUDGET D'EXPLOITATION INITIAL POUR LA COMPOSANTE
RÉSIDENTIELLE

NOM DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER		ADRESSE		
Coopérative d'habitation "Villeroze"		Coin nord-est boulevard Rosemont et 9 ^e Avenue		
FIN DE L'ANNÉE FINANCIÈRE/ BUDGÉTAIRE	NOMBRE DE LOGEMENTS	MONTANT DU PRÊT	TAUX D'INTÉRÊT	PÉRIODE D'AMORTIS- SEMENT
30 juin	9	5 624 453\$	11½%	35 ans

4.3.1 Remboursement
hypothécaire 70 294 \$

TOTAL (1) 70 294 \$

4.3.2 Dépenses

Rentes emphytéotiques	
Taxes foncières	9 500
Taxes de service	
Assurances	1 350
Chauffage	3 900
Électricité	3 424
Conciergerie	1 620
Administration: Frais gestion	3 072
Frais vérification	1 200
Autres	
Entretien/réparation	1 350
Autres (dénéigement))	

TOTAL (2) 25 416 \$

4.3.3 Réserves

Réserve de remplacement	1 575
Imprévus: Vacances	959
Mauvaises créances	959

TOTAL (3) 3 493 \$

ANNEXE C (suite)

BUDGET D'EXPLOITATION INITIAL POUR LA COMPOSANTE
RÉSIDENTIELLE

4.3.4 Coût d'exploitation/unités désignées	<u>99 203</u>	\$
Coût d'exploitation/unités non désignées	<u> </u>	
Coût d'exploitation/espaces non-résidentiels	<u> </u>	
Joindre les annexes si nécessaire		
TOTAL	<u>99 203</u>	\$
4.4 REVENUS		
4.4.1 Revenu total loyers/base futurs locataires	<u>20 688</u>	
4.4.2 Revenu charges additionnelles au loyer/base	<u>2 632</u>	
4.4.3 Revenu des unités non désignées	<u> </u>	
4.4.4 Revenu des espaces non-résidentiels	<u> </u>	
TOTAL	<u>23 320</u>	\$
4.5 DÉFICIT D'EXPLOITATION		
4.5.1 Coût total d'exploitation annuel	<u>99 203</u>	
4.5.2 Revenus totaux (4.4.4)	<u>23 320</u>	
4.5.3 Déficit	<u>75 883</u>	\$

ANNEXE D

PLAN DE GESTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

1. Organisation du service de gestion

- 1.1 Nom et fonction des membres du Conseil d'administration. (indiquez s'il y a des sièges vacants)

Dans le cas d'un O.S.B.L., indiquez par un * les membres du C.A. élus par et parmi les locataires et la date de leur élection par l'Assemblée des locataires. (si elle n'a pas eu lieu, indiquez la date prévue de l'élection)

- 1.2 Liste des comités relevant de l'Assemblée générale ou du C.A. (indiquez lequel des comités - incluant le C.A. - est responsable du secrétariat, de la sélection et de la location des logements, de la perception des loyers, de la budgétisation, de la tenue de livres, de l'entretien, des relations de l'organisme avec la collectivité et du personnel, s'il y a lieu).

- 1.3 Y a-t-il une entreprise de gestion, sous contrat, à laquelle l'organisme a confié la gestion de l'ensemble.

Nom de l'entreprise de gestion _____

Nom de l'agent principal de gestion _____

Adresse postale _____

Tél.: _____

- 1.4 Personnel rémunéré: énumérez les noms des personnes travaillant à temps plein ou à temps partiel à la gestion matérielle et financière de la propriété. (nom de la personne, responsabilité, temps consacré au travail, indiquez par un * si la personne est membre de l'organisme).

2. Plan de formation

- 2.1 Indiquez de qui relève la responsabilité de la formation à l'intérieur de l'organisme.

ANNEXE D (suite)

- 2.2 Décrivez le plan de formation élaboré pour les trois (3) prochaines années.
- 2.3 Y a-t-il un organisme, sous contrat, auquel on confie la réalisation du plan de formation. Si oui, nom de l'organisme, responsabilités confiées et échéancier prévu.
- 2.4 S'il n'y a pas de contrat avec un organisme assurant la responsabilité de la formation, indiquez si votre organisme entend offrir des services en ce sens ou recourir à une aide extérieure.

ANNEXE E

RÉSERVE DE REMPLACEMENT

1. La somme annuelle de 1 575\$ doit être mise dans la réserve de remplacement de l'Organisme pendant 10 ans, jusqu'à un maximum de 15 750\$.
2. A moins d'autorisation écrite de la Société, les fonds de la réserve de remplacement ne doivent servir qu'à payer le coût de remplacement:
 - . des systèmes mécaniques;
 - . des toits;
 - . de la plomberie;
 - . du système de chauffage et (ou);
 - . d'autres biens d'immobilisation approuvés par la Société.
3. L'intérêt produit doit s'accumuler et être comptabilisé séparément. Les retraits sont imputés aux intérêts d'abord, puis au principal.
4. Les fonds de la réserve doivent servir uniquement à payer le remplacement de biens d'immobilisation usés et non pas l'entretien ordinaire ni les réparations mineures que nécessitent l'immeuble et le terrain.

ANNEXE F

A- PLAFONDS DE REVENU 1987

ENDROIT	TAILLE DU MÉNAGE				
	1 personne et couple \$	2*-3 personnes \$	4-5 personnes \$	6-7 personnes \$	8 + personnes \$
01- <u>Bas St-Laurent</u> <u>Gaspésie</u>					
Gaspé	17 000	18 500	19 500	20 500	21 500
Matane	15 500	18 000	19 000	20 000	21 000
Rimouski	17 000	19 000	20 000	21 000	27 500
Autres municipalités	14 500	16 000	17 500	19 000	20 500
02- <u>Saguenay</u> <u>Lac-St-Jean</u>					
Alma	14 500	16 000	17 500	21 000	25 000
Autres municipalités	14 500	16 000	17 500	19 000	20 500
03- <u>Québec</u>					
Montmagny	14 500	16 000	17 500	19 000	20 500
Rivière-du-Loup	16 000	18 000	19 000	20 000	21 000
St-Georges	14 500	16 000	17 500	19 000	20 500
Autres municipalités	14 500	16 000	17 500	19 000	20 500
04- <u>Trois-Rivières</u>					
Drummondville	14 500	16 000	17 500	19 000	20 500
La Tuque	14 500	16 000	17 500	20 000	22 000
Shawinigan	14 500	16 000	17 500	19 000	20 500
Victoriaville	14 500	16 000	17 500	19 000	20 500
Autres municipalités	14 500	16 000	17 500	19 000	20 500
05- <u>Estrie</u>					
Magog	14 500	16 000	18 500	19 000	20 500
Autres municipalités	14 500	16 000	17 500	19 000	20 500
06- <u>Montréal</u>					
Cowansville	14 500	16 000	18 000	19 000	20 500
Granby	14 500	16 000	17 500	19 000	20 500
Joliette	14 500	16 000	17 500	19 000	20 500
Lachute	14 500	17 000	18 000	19 000	20 500
St-Jérôme	14 500	16 000	17 500	19 000	20 500
Autres municipalités	14 500	16 000	17 500	19 000	20 500
07- <u>Outaouais</u>	14 500	16 000	17 500	19 000	20 500
08- <u>Abitibi</u> <u>Témiscamingue</u>					
Rouyn-Noranda	16 500	20 000	23 500	24 000	25 000
Val-d'Or	17 000	19 000	21 500	22 000	23 000
Autres municipalités	14 500	16 000	19 500	20 000	20 500

* par exemple 1 adulte avec 1 enfant

A- PLAFONDS DE REVENU 1987 (suite)

ENDROIT	TAILLE DU MÉNAGE				
	1 personne et couple \$	2*-3 personnes \$	4-5 personnes \$	6-7 personnes \$	8 + personnes \$
09- Côte-Nord					
Baie-Comeau	14 500	16 000	18 500	21 000	23 500
Sept-Iles	14 500	16 000	17 500	21 000	27 000
Autres municipalités	14 500	16 000	17 500	19 000	23 000
10- Nouveau-Québec					
11- Montréal Métro	16 000	18 000	19 000	24 000	33 500
12- Québec Métro	16 500	18 500	21 000	24 000	33 000
13- Trois-Rivières Métro	14 500	16 000	17 500	25 000	29 000
14- Chicoutimi Métro	14 500	17 000	18 000	21 000	25 000
15- Hull Métro	17 000	19 000	23 000	29 500	37 500
16- Sherbrooke Métro	14 500	16 000	17 500	19 000	20 500

* par exemple 1 adulte avec 1 enfant

B- LOGEMENT CONVENABLE

Pour fins de détermination des besoins impérieux, un logement convenable est un logement qui peut abriter un ménage en fonction des règles générales suivantes :

- pour une personne ou un couple, une chambre;
- pour les ménages constitués de deux personnes ne formant pas un couple de même que pour trois personnes, deux chambres;
- pour quatre et cinq personnes, trois chambres;
- pour six et sept personnes, quatre chambres;
- pour huit personnes et plus, cinq chambres.